



**P U T U S A N**

**NOMOR 76/Pdt.G/2014/PN Son**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Sorong yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut di dalam perkara gugatan antara :

**PETRUS KASAN** Alias **PETRUS LIE**, bertempatJl. Yos Sudars Baru Sorong Kota Sorong,dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya**ALEXI SASUBE,S.H. dan ROMEON HABARY, S.H.**,masing-masing adalah Advokat pada Kantor Law Firm AXR & Partner, beralamat Kantor di jalan Jenderal Sudirman RT 02 Rw IV Kelurahan Malabutor Distrik Sorong Kota Sorong Papua Barat, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Oktober 2014, Selanjutnya disebut **PENGGUGAT** ;

**L A W A N**

1. Tuan **FRENGKY J. KASAN**, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Kampung Lemo, Jaga III Kecamatan Tombariri Minahasa Sulawesi Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **GIOVANI MELIANUS T.,S.H. dan REGINA C. CENDRAWATI,S.H.**, Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan hukum Law Firm “Giovanni & Associates”, beralamat di Komplek Ruko Sesetan Agung Nomor A-19, Jalan Raya Sesetan, Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Februari 2015, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;
2. Ny. **JULIKE KASAN MATEKA**, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal kampung Lemo, Jaga III Kecamatan Tombariri Minahasa Sulawesi Utara, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
3. Tuan **RUDY KASAN**, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Kampung Kepuh Ibnu Sina Gang Hi. Sukron No. 79 Huk Kecamatan Kepuh Kabupaten Kerawang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Halaman 1 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son



4. Nona **ESTHER JOICE KASAN**, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal Perum Permata Selinsing III Nomor 10 Munggu Badung Kuta Utara 80365 Bali. Selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT III** ;

Dalam hal ini Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III diwakili oleh Kuasa Hukumnya GIOVANI MELIANUS T.,S.H. dan REGINA C. CENDRAWATI,S.H., Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan hukum Law Firm "Giovanni & Associates", beralamat di Komplek Ruko Sesetan Agung Nomor A-19, Jalan Raya Sesetan, Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Februari 2015 ;

**PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tertanggal 27 Oktober 2014, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong pada tanggal 27 November 2014, dibawah register perkara Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son, telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat memiliki sebidang tanah berdasar sertifikat hak milik Nomor 437 yang di atasnya terdapat bangunan kantor PT. Coral Mas Sorong dan 2 (dua) buah bangunan rumah tinggal dengan luas tanah kurang lebih 1.834 m<sup>2</sup> terletak di jalan Yos Sudarso nomor 12 Kampung Baru Kota Sorong dengan batas – batas sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan Petrus Kasan
  - Timur berbatasan dengan Polisi Militer / Puncak Bahari
  - Selatan berbatasan dengan Irian Bakti
  - Barat berbatasan dengan jalan Yos Sudarso(vide bukti P.1)
2. Bahwa pada tanggal 6 April 2012 Tergugat telah membuat surat di tujukan kepada Penggugat tentang jual beli harta dalam hal ini tanah tersebut pada posita angka 1 (satu) dengan harga lama sebesar Rp. 3.500.000.000 (tiga

Halaman 2 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son



milyard lima ratus juta rupiah). Atas permintaan Penggugat harga tersebut di tawar sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) (vide bukti P.2)

3. Bahwa sebelum surat tertanggal 6 April 2012 di buat oleh Tergugat pada tanggal 28 Oktober 2010 Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat uang sebesar Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) sebagai pembayaran I sebagaimana menurut pengakuan Tergugat dalam surat tertanggal 6 April 2012 sehingga sisa uang yang harus di bayar oleh Penggugat kepada Tergugat dari kesepakatan harga tanah sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) adalah Rp. 1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah).
4. Bahwa pada tanggal 28 Juli 2012 antara Penggugat dan Tergugat telah membuat surat perjanjian ikatan jual beli dibawah tangan tentang tanah sebagaimana di sebutkan pada posita angka 1 (satu) di mana menurut pasal 2 surat perjanjian tersebut telah menegaskan kembali bahwa sisa uang pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) telah di angsur sebagai berikut :
  - Pembayaran I sebesar Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah)
  - Pembayaran II sebesar Rp. 100.000.000 (serratus juta rupiah)
  - Pembayaran II sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)(vide bukti P.3)
5. Bahwa setelah pembayaran sebesar Rp. 1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dilaksanakan oleh Penggugat dan telah di terima oleh Tergugat, maka dengan demikian sisa uang pembayaran tanah adalah sebesar Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah).
6. Bahwa menurut pasal 3 surat perjanjian ikatan jual beli di bawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 telah menyebutkan "sisa pembayaran sebesar Rp.700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) akan di bayar oleh Pihak Pertama (Penggugat) pada awal tahun 2013 bulan Januari di bayar secara kontan". Selanjutnya bahwa sisa pembayaran tersebut oleh Penggugat di tunda hingga bulan Agustus 2013 karena Penggugat memohon kepada Tergugat agar mengurus balik nama sertifikat hak milik nomor 437 sehingga nama pemegang hak atas tanah tersebut beralih kepada Penggugat.
7. Bahwa pada bulan Agustus 2013 Tergugat tetap memaksa agar Penggugat membayar sisa uang sebesar Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) walaupun Tergugat belum mengurus balik nama sertifikat hak milik nomor 437 sehingga pada tanggal 21 Agustus 2013, Penggugat pun menyerahkan

Halaman 3 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son



uang sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) dan sisa Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) akan di serahkan oleh Penggugat kepada Tergugat untuk menyelesaikan balik nama sertifikat hak milik nomor 437 sehingga nama pemegang hak atas tanah tersebut beralih kepada Penggugat.

8. Bahwa keseluruhan uang yang telah di berikan oleh Penggugat kepada Tergugat atas pembayaran tanah sertifikat hak milik nomor 437 berjumlah Rp. 1.900.000.000 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) sehingga sisa yang belum dibayarkan dan akan di lunasi oleh Penggugat Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah).
9. Bahwa ternyata hingga saat ini walaupun Tergugat telah menerima sisa pembayaran sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) dari Penggugat, Tergugat tidak pernah mengurus balik nama sertifikat hak milik nomor 437 menjadi nama Penggugat, dan akhirnya Penggugat mengajukan tuntutan terhadap Tergugat di hadapan Pengadilan Negeri Sorong.
10. Bahwa oleh karena masih terdapat sisa uang pembayaran tanah sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) belum diserahkan Penggugat kepada Tergugat, karena Tergugat belum menyelesaikan balik nama sertifikat hak milik nomor 437 atas nama Tergugat kepada Penggugat.
11. Bahwa Tergugat selaku suami dari Turut Tergugat I maka wajib memberikan persetujuan kepada Tergugat yang telah menjual tanah kepada Penggugat berdasar sertifikat hak milik nomor 437 oleh karena telah menyetujui surat pernyataan yang telah di buat oleh Tergugat tertanggal 28 July 2012 (vide bukti P. 4).
12. Bahwa demikian pula Turut Tergugat II sebagai anak kandung Tergugat dari istri Pertama dan Turut Tergugat III adalah anak kandung Tergugat dari Istri kedua bernama alm Jeti Sie Koei Hwameninggal dunia di Sorong pada tanggal 24 Desember 2002 maka wajib memberikan persetujuan kepada Tergugat untuk menjual atau mengalihkan hak atas tanah berdasar sertifikat hak milik nomor 437 kepada Penggugat.
13. Bahwa oleh karena Penggugat telah membayar dan telah di terima oleh Tergugat uang sebesar Rp. 1.900.000.000 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) maka Tergugat mempunyai kewajiban untuk mengurus balik nama sertifikat hak milik nomor 437 atas Tergugat menjadi atas nama Penggugat, dan Penggugat berkewajiban melunasi sisa uang pembayaran Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dengan demikian Penggugat berhak

*Halaman 4 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son*



memiliki sebidang tanah berdasar sertifikat hak milik 437 terletak di jalan Yos Sudarso 12 Kampung Baru Sorong dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Petrus Kasan
- Timur berbatasan dengan Polisi Militer / Puncak Bahari
- Selatan berbatasan dengan Irian Bakti
- Barat berbatasan dengan jalan Yos Sudarso

14. Bahwa oleh karena hingga saat ini Tergugat tidak pernah melaksanakan balik nama maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Sorong menghukum Tergugat untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah berdasarkan sertifikat hak milik nomor 437 kepada Penggugat dan memberi hak dan kuasa sepenuhnya kepada Penggugat untuk melakukan balik nama sertifikat hak milik nomor 437 atas nama Tergugat menjadi Penggugat.

15. Bahwa oleh karena bukti pembayaran dan surat perjanjian di bawah tangan tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat maka mohon bukti pembayaran dan surat perjanjian ikatan jual beli tanggal 28 Juli 2012 di bawah tangan dinyatakan sah menurut hukum.

16. Bahwa oleh karena hingga saat ini Tergugat tidak melakukan proses perubahan atau balik nama pemegang hak atas tanah berdasar sertifikat hak milik nomor 437 maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

17. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat secara sukarela memenuhi bunyi putusan perkara ini, maka Penggugat mohon pula agar Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) untuk setiap keterlambatan per hari dalam memenuhi putusan perkara ini.

18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang sah maka mohon Bapak Ketua / anggota majelis hakim agar dapat menjalankan putusan perkara ini terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan perlawanan, banding atau kasasi

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sorong sudilah kiranya berkenan memutus :

## **A. DALAM POKOK PERKARA**

### **PRIMAIR.**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat berhak memiliki sebidang tanah berdasarkan surat perjanjian ikatan jual beli tanggal 28 Juli 2012 dengan luas kurang lebih 1.834 m<sup>2</sup> sesuai sertifikat hak milik 437 terletak di jalan Yos Sudaro 12 Kampung Baru Sorong dengan batas-batas sebagai berikut :
  - a. Utara berbatasan dengan Petrus Kasan
  - b. Timur berbatasan dengan Polisi Militer / Puncak Bahari
  - c. Selatan berbatasan dengan Irian Bakti
  - d. Barat berbatasan dengan jalan Yos Sudarso
3. Menyatakan jual beli tanah berdasar surat perjanjian ikatan jual beli di bawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 atas sertifikat tanah hak milik nomor 437 adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan pembuktian.
4. Menyatakan sah menurut hukum kwitansi pembayaran uang senilai Rp.1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dan kwitansi pembayaran uang senilai Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah)
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses perubahan atau balik nama pemegang hak atas tanah berdasar sertifikat hak milik nomor 437 untuk penggugat sebagai pemegang hak atas tanah berdasar sertifikat hak milik nomor 437 adalah perbuatan melawan hukum.
6. Memerintahkan Tergugat untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah berdasarkan sertifikat hak milik nomor 437 kepada Penggugat dan memberi hak sepenuhnya kepada Penggugat untuk melakukan perubahan atau balik nama pemegang hak atas tanah di hadapan pejabat berwenang (Badan Pertanahan Nasional / BPN dan Notaris atau Pejabat Pembuat Akte Tanah/PPAT).
7. Menyatakan Tergugat wajib memberi kuasa kepada Penggugat untuk melakukan balik nama sertifikat hak milik nomor 437 atas nama Tergugat menjadi Penggugat di hadapan pejabat berwenang (Badan Pertanahan Nasional / BPN dan Notaris atau Pejabat Pembuat Akte Tanah/PPAT)
8. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat I, II dan III tunduk dan patuh melaksanakan isi Putusan ini.
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan perlawanan, banding atau kasasi.
10. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000 (lima juta

Halaman 6 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son

#### 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)



rupiah) untuk setiap keterlambatan per hari dalam memenuhi putusan perkara ini.

11. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini.

**SUBIDAIR** : Mohon keadilan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan, untuk pihak Penggugat telah hadir menghadap kuasa hukumnya **ALEXIS SASUBE, S.H.** dan **ROMEON HABARY, S.H.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Oktober 2014, sedangkan untuk pihak Tergugat dan Para Turut Tergugat telah hadir menghadap kuasa hukumnya **GIOVANNI MELIANUS T., S.H.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Februari 2015 ;

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan perkara ini dimulai, Majelis Hakim telah berupaya untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, dan sesuai Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2008, tanggal 31 Juli 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka Majelis Hakim telah menunjuk seorang mediator dan disetujui oleh kedua belah pihak yang berperkara dengan Penetapan Nomor 76/Pdt.G.Med/2014/PN Son tanggal 23 Februari 2015, yaitu **IRIYANTO TIRANDA, S.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Sorong, guna mengusahakan perdamaian melalui mediasi di antara kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari mediator tersebut tertanggal 9 Maret 2015, ternyata bahwa upaya perdamaian melalui mediasi gagal;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya mediasi gagal maka persidangan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 6 Maret 2015, yang pada pokoknya sebagai berikut :

**I. Dalam Eksepsi:**

1. Bahwa TERGGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang diuraikan dalam surat gugatannya tertanggal 27 Oktober 2014, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;



2. Bahwa gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo adalah kabur dan tidak memiliki kualifikasi gugatan yang jelas, karena antara dalil PENGGUGAT yang diuraikan dalam Posita Gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum, sementara dalam Petitum nomor 3 gugatan tersebut PENGGUGAT memohon agar perjanjian ikatan jual beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 dinyatakan sah, sehingga terjadi ketidaksesuaian antara Posita dan Petitum; Oleh karena itu maka, Gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo SUDAH SEPATUTNYA dinyatakan sebagai gugatan yang cacat formil, dan gugatan menjadi tidak jelas/ kabur (obscure libelli);

Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah mencampur-adukan antara kualifikasi Perbuatan Melawan hukum dan Wanprestasi, maka gugatan perkara a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ( Niet onvankelijk verklaard ), Vide : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 194 K/Pdt/1996, tanggal 28 Desember 1998 yang menyatakan " Gugatan tidak dapat diterima dengan alasan dalil gugatan telah mencampur adukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, yang berakibat gugatan mengandung cacat formal / obscure libelli" ;

## II. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa TERGUGAT terlebih dahulu mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam Eksepsi di atas adalah juga merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Jawaban dalam Pokok Perkara, serta TERGUGAT menolakan seluruh dalil dalam surat gugatan PENGGUGAT, kecuali yang diakuinya secara tegas dan jelas;
2. Bahwa Surat Gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena PENGGUGAT telah salah mengkualifikasikan perkara, karena perkara ini timbul berawal dari PERJANJIAN ikatan Jual Beli di bawah tangan yang dibuat antara PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya dengan TERGUGAT pada tanggal 28 Juli 2014, oleh karena itu kualifikasi perkara a quo tidak dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, hal ini terbukti dalam uraian Petitum nomor 3 dalam perkara a quo PENGGUGAT memohon dinyatakan sah Perjanjian ikatan jual beli di bawah tangan tertanggal 28 Juli 2014 tersebut, sehingga jelas dan nyata adanya ketidaksesuaian antara dalil Posita Perbuatan Melawan Hukum dan Petitum nomor 3 Gugatan perkara a quo, sehingga menyebabkan Gugatan dalam perkara a quo adalah cacat formil

Halaman 8 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son



dan menjadi kabur ( obscure libeli) atau gugatan tidak jelas, oleh sebab itu gugatan perkara a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ( Niet onvankelijke verklaard) ;

3. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang diuraikan dalam point nomor 1, adalah dalil yang keliru, karena PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas dan detail mengenai identitas obyek yang disengketakan dan tidak jelas satu bidang tanah yang diuraikan dalam gugatan tersebut apakah sebagai OBYEK SENGKETA atau obyekGugatan atau sebagai apa ? ;

Oleh karena ketidak jelasan uraian PENGGUGAT mengenai identitas bidangtanah tersebut, maka patutlah dinyatakan bahwa Obyek Sengketa dalam perkara a quo adalah obyek perkara yang kabur, sehingga menyebabkan gugatan perkara a quo adalah Kabur/tidak jelas/ obscure libeli vide :Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1971;

4. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang diuraikan dalam point nomor 2 dan 3 adalah dalil yang keliru, karena sebetulnya PENGGUGAT lah yang menawarkan diri untuk membeli sebidang tanah dan bangunan berdasarkan SHM No.437 tersebut setelah ada calon pembeli lainnya yang menawar dengan harga Rp 3.500.000.000,- dan PENGGUGAT menawar dengan harga yang lebih murah dengan alasan bahwa dia sudah memakai marga KASAN, yaitu marga dari TERGUGAT sendiri;

Bahwa cara-cara PENGGUGAT untuk mendapatkan bidang tanah tersebut didasarkan pada itikad yang tidak baik, yakni sengaja mengirimkankan(transfer) dana secara berkala kepada TERGUGAT, yang kemudiandipaksakan agar TERGUGAT menandatangani Perjanjian Ikatan Jual Belidibawah tangan, tertanggal 28 Juli 2012, yang seolah-olah membenarkansudah adanya transaksi jual beli tersebut;

Bahwa walaupun demikian ternyata PENGGUGAT telah lalai karena proses jual beli atas bidang tanah tersebut, semestinya dan haruslah mendapat persetujuan dari ahli waris ( anak kandung dalam perkawinan antara TERGUGAT dengan Ny. Sie Kwee Hoa/Yetty Kasan (Alm) yakni Nn. ESTERJOICE KASAN ( TURUT TERGUGAT III), demikian juga bahwa transaksi jual beli tanah seharusnya dilakukan di depan pihak instansi yang berwenang /PPAT. Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung



RI No. 318 PK/Pdt/1988 jo Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, oleh karena itu dalilgugatan PENGGUGAT tersebut patutlah ditolak;

5. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang diuraikan dalam point nomor 4, adalah dalil yang keliru dan tidak beralasan hukum, karena Perjanjian Ikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 yang dijadikan obyek perkara a quo adalah merupakan perjanjian yang cacat hukum, karena perjanjian tersebut dibuat:

- Secara sepihak oleh PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya, tanpa dilakukan perundingan dan tanpa diberikan waktu untuk berpikir kepada TERGUGAT dan dipaksa untuk seketika itu harus menandatangani perjanjian a quo ;
- Tanah yang dijadikan obyek perjanjian tersebut tidak dijelaskan identitasnya secara detail dan rinci, namun hanya menyebutkan nomor SHM tanpa menguraikan identitas lainnya;
- Perjanjian tersebut dibuat dibawah tangan sehingga telah menyalahi ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Perjanjian tersebut dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan/ijin dari Nn. ESTER JOICE KASAN ( TURUT TERGUGAT III) sebagai pihak yang berhak atas obyek jual beli tersebut;
- Perjanjian tersebut dilakukan didasarkan atas itikad tidak baik dari PENGGUGAT karena dilakukan secara sembunyi-sembunyi dari ahli waris Nn. ESTER JOICE KASAN ( TURUT TERGUGAT III) guna menguasai obyek perjanjian dengan cara yang gampang, dan perjanjian tersebut bukanlah merupakan proses peralihan hak atas obyek perjanjian, sehingga telah menyalahi prinsip TUNAI dan TERANG dalam proses jual beli tanah ;
- Saksi yang tercantum dalam perjanjian a quo, tidak mempunyai kapasitas sebagai saksi, karena saksi yang bernama GERUNGAN MINGGUS, adalah seorang sopir Taxi yang tugasnya hanyalah mengantar Kuasa Hukum PENGGUGAT sewaktu mengunjungi rumah TERGUGAT di Desa Lemo, Kecamatan Tombariri, Manado untuk meminta TERGUGAT menandatangani perjanjian a quo;

6. Bahwa dari uraian Jawaban TERGUGAT tersebut diatas nyatalah bahwa Ikatan Perjanjian Ikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 tersebut didasarkan pada itikad yang tidak baik dari PENGGUGAT dan

*Halaman 10 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son*



perjanjian tersebut telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320KUHPerdara, yang menyatakan .

" Bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat":

- a. Sepakat mereka mengikatkan dirinya,
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- c. Suatu hal tertentu,
- d. Suatu sebab yang halal.

Bahwa berdasarkan uraian unsur-unsur tersebut di atas maka Perjanjian Ikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 tersebut telah tidak memenuhi unsur-unsur sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal1320 KUHPerdara, yakni unsur pertama berupa "sepakat mereka yang mengikatkan dirinya"/ mereka yang memiliki kepentingan hukum atas obyek perjanjian termasuk TURUT TERGUGAT III pada Perjanjian a quo;

Bahwa ternyata Perjanjian Ikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 terdapat unsur adanya paksaan dalam perjanjian tersebut, sehingga nyata bahwa perjanjian tersebut telah juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara, oleh karenanya Perjanjian antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tanggal 28 Juli 2012, patut untuk dibatalkan;

7. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang diuraikan dalam point nomor 5, 6, 7,dan 8 adalah dalil yang keliru dan tidak beralasan hukum, karena dalil tersebut hanya menunjukkan cara / Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PENGGUGAT dalam menguasai obyek perjanjian / harta milik TERGUGAT, yakni sengaja memberikan dan mengirimkan uang secara bertahap yang kemudian diikat dengan perjanjian Ikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012, oleh karena itu dalil gugatan PENGGUGAT tersebut patutlah ditolak ;
8. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang diuraikan dalam point nomor 9 dan 10 adalah dalil yang keliru, karena sekalipun PENGGUGAT telah memberikan uang kepada TERGUGAT, namun bila tanpa persetujuan dari TURUT TERGUGAT III, maka transaksi jual beli atas obyek perjanjian tersebut tidak bisa dilakukan karena TURUT TERGUGAT III memiliki hak / kewenangan hukum atau kepentingan hukum yang cukup (raison d'atre) atas tanah/obyek perjanjian, selaku ahli waris yang sah ;

*Halaman 11 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son*



9. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang diuraikan dalam point nomor 13 dan 14, adalah dalil yang keliru dan tidak beralasan hukum, karena transaksi jual-beli obyek perjanjian yang didasarkan pada perjanjian Ikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 tersebut telah tidak memenuhi syarat formal jual beli tanah, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang mengharuskan agar setiap peralihan hak atas tanah haruslah dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, karena akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli (tanah), oleh karena itu tanah tersebut sah secara hukum masih menjadi milik TERGUGAT, oleh karena itu dalil gugatan PENGGUGAT tersebut patutlah ditolak;
10. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang diuraikan dalam point nomor 15, adalah dalil yang keliru karena Perjanjian Ikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 dan bukti pengiriman uang yang berhubungan dengan " jual-beli" obyek perjanjian adalah cacat hukum, dan bukan merupakan bukti proses peralihan hak atas tanah yang sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, karena Perjanjian Ikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 tersebut telah menyalahi ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal ini terurai dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yakni : Putusan Mahkamah Agung No. 598/K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan " Jual beli sawah( tanah) yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana dikatakan oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961, yaitu Notaris atau Camat, merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum.";
11. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang diuraikan dalam point nomor 16 adalah dalil yang keliru dan tidak beralasan hukum, karena TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena TERGUGAT tidak melakukan suatu kesalahan yang merugikan orang lain / PENGGUGAT, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHP data;
- Bahwa walaupun terjadi pengiriman uang yang mengatasnamakan "jual-beli" tanah/obyek perjanjian, namun perbuatan tersebut belum digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, karena perbuatan

*Halaman 12 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son*



pengiriman uang tersebut merupakan cara PENGUGAT untuk menguasai obyek perjanjian dengan harga murah jauh dibawah harga pasar yang wajar, untuk itu TERGUGAT bersedia dan tidak berkeberatan untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya kepada PENGUGAT, oleh karena itu dalil gugatan PENGUGAT tersebut patutlah ditolak ;

12. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGUGAT sebagaimana yang diuraikan dalam point nomor 17 dan 18 adalah dalil yang keliru dan tidak beralasan hukum, oleh karena perjanjian Ikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 bukanlah proses hukum peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka tuntutan biaya dwangsom/uang paksa dan permohonan untuk menjalankan putusan perkara terlebih dahulu tersebut tidaklah dibenarkan secara hukum, oleh karena itu dalil gugatan PENGUGAT tersebut patutlah ditolak;

Berdasarkan uraian di atas, TERGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan yang Amarnya berbunyi sebagai berikut:

#### DALAM KONVENSI:

##### I. DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard);

##### II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya (Niet onvankelijke verklaard);
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

##### B. DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa TERGUGAT DALAM KONVENSI kini berkedudukan sebagai PENGUGAT DALAM REKONVENSI, mohon agar hal-hal yang diuraikan dalam Konvensi dimasukkan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam Gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa PENGUGAT DALAM REKONVENSI pada awalnya menikah dengan Ny. SIE KHOEI HWA/YETTY KASAN , pada sekitar tahun 1970 sebagaimana terurai dalam Kutipan Ringkas Akta Pernikahan Nomor : 10/1970 yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Sorong tanggal 9 April 1980;

*Halaman 13 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son*



3. Bahwa perkawinan antara PENGGUGAT DALAM REKONVENS I tersebut merupakan perkawinan kedua bagi kedua pasangan tersebut, dan Ny. SIE KHOEI HWA/YETTY KASAN telah memiliki 6 (enam) orang anak dari perkawinannya terdahulu, namun dalam perkawinannya yang kedua ini Ny. SIE KHOEI HWA/YETTY KASAN hanya membawa seorang anak laki-laki (anak bungsu) yang bernama LIE SENG HOK sesuai Surat Keputusan Tentang Kelahiran No. 21/1966, yang diterbitkan oleh Kepala Pemerintah Sorong, 24 Juni 1966 (sehingga berkedudukan sebagai Anak Tiri dan PENGGUGAT DALAM REKONVENS I) yang kemudian dikenal dengan nama PETRUS KASAN atau sekarang dalam posisi sebagai TERGUGAT DALAM REKONVENS I;
4. Bahwa dalam perkawinan antara PENGGUGAT DALAM REKONVENS I dengan Ny. SIE KHOEI HWA/ YETTY KASAN tersebut dikaruniai oleh 2 (dua) orang anak perempuan yakni : ESTER JOICE KASAN (TURUT TERGUGAT III) kini tinggal di Bali dan KATHERINA JUSTINA KASAN (Alm) yang telah meninggal dunia pada tahun 1996 di Serui, Yapenwaropen, Papua ;
5. Bahwa selama perkawinan tersebut PENGGUGAT DALAM REKONVENS I dan Ny. SIE KHOEI HWA / YETTY KASAN memiliki beberapa harta benda, diantaranya berupa sebidang tanah dan beberapa unit bangunan/rumah di atasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 437 seluas ± 1. 834 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 12 RT 01/RW II, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Sorong Barat, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat atas nama Tn. FRANGKY JOSO KASAN, dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Tanah Milik (Toko Dingin);  
Sebelah Selatan : Kantor/Bangunan Irian Bahkti;  
Sebelah Timur : Markas / Kantor Polisi Militer Puncak Bahari;  
Sebelah Barat : Jalan Raya Yos Sudarso;  
Selanjutnya disebut : -----OBJEK SENGKETA-----
6. Bahwa dalam perjalanan keluarga besar PENGGUGAT DALAM REKONVENS I ternyata penuh dengan kehangatan dan kekerabatan yang kental, sehingga PENGGUGAT DALAM REKONVENS I mampu



membesarkan dan menyekolahkan anak-anaknya termasuk TERGUGAT DALAMREKONVENSII hingga selesai pendidikan/kursus di Surabaya;

7. Bahwa setelah TERGUGAT DALAM REKONVENSII cukup memiliki kemampuan dalam bekerja, PENGGUGAT DALAM REKONVENSII memberikan kepercayaan untuk bekerja pada perusahaan pelayaran PT.CORAL MAS, milik dari PENGGUGAT DALAM REKONVENSII, selanjutnyadiberi kepercayaan untuk masuk sebagai Pemegang Saham Perseroanwalaupun saham tersebut hanya diberikan secara gratis alias sahamkosong, terbukti dari Akta Nomor : 6 tentang Penetapan Keputusan RapatPT. CORAL MAS tertanggal 19 Juli 2004, dimana TERGUGAT DALAMREKONVENSII diberi kedudukan sebagai Direktur;
8. Bahwa ternyata secara diam-diam TERGUGAT DALAM REKONVENSII memiliki itikad yang tidak baik untuk menguasai obyek sengketa dan perusahaan milik PENGGUGAT DALAM REKONVENSII yakni PT. CORAL MAS tersebut, dengan menguasai obyek sengketa secara melawan hukum dan mengambil alih saham perusahaan milik ESTER JOICEKASAN (TURUT TERGUGAT III) ;
9. Bahwa itikad tidak baik TERGUGAT DALAM REKONVENSII untuk menguasaioyek sengketa adalah dengan cara menawar harga serendah-rendahnyadengan alasan TERGUGAT DALAM REKONVENSII sudah sebagai margaKASAN, dan sengaja memberikan uang dengan mengirim/transfer langsungke rekening bank milik PENGGUGAT DALAM REKONVENSII secaraberkala/beberapa kali, kemudian diikat dengan sebuah Perjanjian Ikatan JualBeli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 ;
10. Bahwa disamping itu ternyata TERGUGAT DALAM REKONVENSII telah menguasai Obyek Sengketa dengan Sertifikat Hak Milik nya secara melawan hukum yakni menempati dan menguasai semenjak tahun 1998, dengan tidakmendapat ijin bahkan tidak memberikan kompensasi sedikitpun atas penguasaan tersebut kepada PENGGUGAT DALAM REKONVENSII selakupemilik yang sah;
11. Bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli dibawah tangan tersebut dilakukan dengancara : Kuasa Hukum dari TERGUGAT DALAM REKONVENSII yang bernama Tn. ALEXI SASUBE.SH mendatangi rumah/alamat PENGGUGAT DALAMREKONVENSII di Desa Lemo, Kecamatan Tombariri, Manado dengan membawa draft perjanjian yang telah dibuat secara sepihak, sehingga PENGGUGAT DALAM REKONVENSII tidak diberi kesempatan

Halaman 15 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son



untukberpikir dan memahami isi perjanjian tersebut, bahkan PENGGUGATDALAM REKONVENSİ dipaksa untuk menandatangani perjanjian a quopada tanggal 28 Juli 2012, demikian pula yang bertindak sebagai Saksi dalamperjanjian tersebut adalah seorang Sopir Taxi Umum yang bernama :Gerungan Minggu yang tidak memiliki kapasitas sebagai saksi dalamperjanjian a quo;

12. Bahwa kemudian PENGGUGAT DALAM REKONVENSİ baru menyadaribahwa tindakannya menandatangani perjanjian a quo adalah sebuahkekeliruan karena tidak melibatkan ahli warisnya yang bernama ESTERJOICE KASAN ( TURUT TERGUGAT III) sebagai anak yang lahir dariperkawinannya yang sah dengan Ny. SIE KHOEI HWA/ YETTY KASAN yangmemiliki legitime portie I Hak /Bagian Mutlak atas obyek sengketa,sebagaimana ketentuan Pasal 913 KUHPerdata ;

13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, nyata bahwa TERGUGATDALAM REKONVENSİ telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum(Onrechtmatige daad) sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata,yakni perbuatan yang telah merugikan PENGGUGAT DALAM REKONVENSİdan Ahli Warisnya yang bernama ESTER JOICE KASAN (TURUTTERGUGAT III), hal tersebut sejalan dengan rumusan ketentuan Pasal 1365KUHPerdata yang menyatakan bahwa : " Tiap perbuatan melanggar hukum,yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karenasalahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

14. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh TERGUGAT DALAM REKONVENSİ adalah berupa tindakan menguasaisecara fisik atas obyek sengketa semenjak tahun 1998 maupun Sertifikat HakMilik No. 437, dan memaksakan kehendak untuk membeli dengan harga murah(dibawah harga wajar) yang didasarkan pada suatu perjanjian Ikatan Jual Belidibawah tangan atas obyek sengketa , sehingga menyebabkan hilangnya haksubyektif PENGGUGAT DALAM REKONVENSİ berupa hak ekonomiterhadap obyek sengketa yang berakibat pada kerugian baik secara materiilmaupun kerugian imateriil;

15. Bahwa terhadap permasalahan tersebut PENGGUGAT DALAM REKONVENSİ telah berusaha untuk melakukan upaya penyelesaian secara kekeluargaan, terbukti dari kehadiran PENGGUGAT DALAM REKONVENSİ pada tanggal 13 - 15 September 2014 di Sorong, namun upaya tersebut tidak berhasil, bahkandalam pertemuan tersebut berakibat pada

*Halaman 16 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son*



PENGGUGAT DALAMREKONVENSII hampir dilempar dengan kursi oleh TERGUGAT DALAMREKONVENSII, demikian juga dalam upaya berikutnya PENGGUGAT DALAMREKONVENSII mengundang TERGUGAT DALAM REKONVENSII dankeluarganya untuk makan di Restoran di Sorong pada awal tahun 2015, namuntidak ada yang hadir;

16. Bahwa oleh karena TERGUGAT DALAM REKONVENSII telah melakukanPerbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) yang telah merugikanPENGGUGAT DALAM REKONVENSII dan TURUT TERGUGAT III, maka sudah sah menurut hukum untuk segera meninggalkan obyek sengketa dan menyerahkan kembali obyek sengketa beserta Sertifikat Hak Milik No. 437 beserta dokumen dan segala sesuatu yang melekat pada obyek sengketa kepada PENGGUGAT DALAM REKONVENSII dan ahli Warisnya yaitu TURUTTERGUGAT III dengan terbebas dari pengikatan atau pembebanan hak atasobyek sengketa dari pihak lain, bila perlu pelaksanaannya dibantu oleh aparatkepolisian ;

17. Bahwa perbuatan TERGUGAT DALAM REKONVENSII telah menimbulkan kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT DALAM REKONVENSII yakni:

a. Kerugian Materiiil:

- Apabila tanah/ Obyek Sengketa tersebut dijual sesuai harga pasar saatini sebesar Rp 4.500.000.00/ m2, sehingga hitungannya adalah  $Rp4.500.000.00 \times 1.834 \text{ m}^2 = Rp 8.253.000.000,00,$ ( delapan milyar duaratus lima puluh tiga juta rupiah) merupakan harga yang wajar dan sesuaiharga pasar saat ini, dan jumlah tersebut adalah merupakan kerugiannyata yang diderita PENGGUGAT DALAM REKONVENSII saat ini;
- Apabila tanah tersebut dihitung biaya sewa atas penguasaan TERGUGAT DALAM REKONVENSII semenjak tahun 1998 hingga tahun 2015 (selama 17 tahun) dengan biaya sewa sebesar Rp 150.000.000,00/tahun, maka hasil wajar yang dapat diperoleh adalah sebesar Rp 2.550.000.000,00 (dua milyar lima ratus lima puluh jutarupiah);
- Sehingga total kerugian Materiiil yang diderita PENGGUGAT DALAMREKONVENSII hingga saat ini adalah Rp 10.803.000.000,00 (sepuluhmiliar delapan ratus tiga juta rupiah);

b. Kerugian Immateriiil:

Halaman 17 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son



- Bahwa karena TERGUGAT DALAM REKONVENSI telah menguasai Obyek Sengketa dan Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa milik PENGGUGAT DALAM REKONVENSI tersebut secara tidak berdasar dan beralasan hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT DALAM REKONVENSI, sehingga adalah beralasan menurut hukum bagi PENGGUGAT DALAM REKONVENSI menuntut ganti kerugian atas perbuatan TERGUGAT DALAM REKONVENSI tersebut, yang sangat sulit dinilai dengan uang, akan tetapi untuk memudahkan pengadilan, PENGGUGAT DALAM REKONVENSI menetapkan sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), atau yang dianggap wajar dan adil menurut hukum (ex aequo et bono);
- 18. Bahwa atas kerugian yang telah dialami maka menurut ketentuan hukum, wajib bagi TERGUGAT DALAM REKONVENSI untuk menanggung atau menggantik kerugian-kerugian yang dialami PENGGUGAT DALAM REKONVENSI tersebut;  
Bahwa untuk menghindari itikad buruk TERGUGAT DALAM REKONVENSI yang dapat melakukan tindakan yang merugikan PENGGUGAT DALAM REKONVENSI dan atau mengalihkan harta kekayaannya dikemudian hari kepada PIHAK KETIGA / LAINNYA dan atau upaya TERGUGAT DALAM REKONVENSI untuk tidak akan melaksanakan isi putusan, sehingga tidak ada jaminan pemenuhan gugatan ini, maka sepatutnyalah untuk diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas Obyek Sengketa berupa :  
Sebidang tanah dan beberapa unit bangunan/rumah diatasnyasebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 437 seluas  $\pm$  1. 834 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 12 ,RT 01/RW II, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Sorong Barat, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat atas nama Tn.FRANGKY JOSO KASAN, dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : Tanah Milik (Toko Dingin);  
Sebelah Selatan : Kantor/Bangunan Irian Bahkti;  
SebelahTimur : Markas / Kantor Polisi Militer Puncak Bahari;  
Sebelah Barat : Jalan Raya Yos Sudarso;
- 19. Bahwa karena tuntutan PENGGUGAT DALAM REKONVENSI adalah sah dan beralasan hukum, mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (verzet), banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Halaman 18 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son



20. Bahwa PENGGUGAT DALAM REKONVENSİ menuntut ganti kerugian kepada TERGUGAT DALAM REKONVENSİ agar dihukum untuk membayar ganti kerugian yang diderita yang harus dibayar secara tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, apabila terlambat / lalai memenuhi isi putusan perkara ini, maka TERGUGAT DALAM REKONVENSİ berkewajiban untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya ;
21. Bahwa oleh karena gugatan ini timbul dan diajukan karena tindakan dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT DALAM REKONVENSİ, maka pantas dan beralasan hukum agar segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada TERGUGAT DALAM REKONVENSİ;

Berdasarkan uraian di atas, PENGGUGAT DALAM REKONVENSİ mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sorong yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan yang Amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT DALAM REKONVENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa TERGUGAT DALAM REKONVENSİ telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan hukum proses jual beli atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.437, seluas  $\pm 1, 834$  m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 12 , RT 01/RWII, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Sorong Barat, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat atas nama Tn. FRANGKY JOSO KASAN, yang hanya didasarkan pada Perjanjian Ikatan Jual Beli dibawah tangan tanggal 28 Juli 2012 adalah cacat hukum oleh karenanya dibatalkan demi hukum;
4. Menghukum TERGUGAT DALAM REKONVENSİ untuk mengosongkan obyek sengketa dan mengembalikan obyek sengketa beserta Sertifikat Hak Milik No.437 tersebut diatas beserta dokumen dan segala sesuatu yang melekat pada obyek sengketa secara sukarela kepada PENGGUGAT DALAM REKONVENSİ dan TURUT TERGUGAT III, dalam keadaan bersih dan terbebas dari segala perikatan dengan pihak lain, bila perlu pelaksanaannya dibantu oleh aparat kepolisian;
5. Menghukum TERGUGAT DALAM REKONVENSİ untuk membayar kepada PENGGUGAT DALAM REKONVENSİ berupa ganti rugi materiil dan immateriil atas perbuatan yang dilakukannya, yaitu :

Halaman 19 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son



- a. Kerugian Materiil sebesar Rp 10.803.000.000,00 (sepuluh miliar delapan ratus tiga juta rupiah);
  - b. Kerugian Immateriil sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) yang dibayar secara tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas Obyek Sengketa berupa :
- Sebidang tanah dan beberapa unit bangunan/rumah di atasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 437 seluas + 1.834 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 12 ,RT 01/RW II, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Sorong Barat, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat atas nama Tn. FRANGKY JOSO KASAN, dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Tanah Milik (Toko Dingin) ;  
Sebelah Selatan : Kantor/Bangunan Irian Bakhti;  
Sebelah Timur : Markas/Kantor Polisi Militer Puncak Bahari;  
Sebelah Barat : Jalan Raya Yos Sudarso;
7. Menyatakan hukum agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (verzet), banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
8. Menyatakan hukum TERGUGAT DALAM REKONVENSİ dihukum untuk membayar ganti kerugian yang diderita PENGGUGAT DALAM REKONVENSİ yang harus dibayar secara tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, apabila terlambat / lalai memenuhi isi putusan perkara ini, maka TERGUGAT DALAM REKONVENSİ berkewajiban untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya ;
9. Menghukum TERGUGAT DALAM REKONVENSİ untuk membayar semuabiaya yang timbul dalam perkara ini;
- ATAU : Bila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan Jawabannya tertanggal 6 Maret 2015, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa PARA TURUT TERGGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang diuraikan dalam surat

*Halaman 20 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son*



gugatannya tertanggal 27 Oktober 2014, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya ;

2. Bahwa gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo adalah kabur dan tidak memiliki kualifikasi gugatan yang jelas, karena antara dalil PENGGUGAT yang diuraikan dalam Posita Gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum, sementara dalam Petitum nomor 3 gugatan tersebut PENGGUGAT memohon agar perjanjian ikatan jual beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 dinyatakan sah, sehingga terjadi ketidaksesuaian antara Posita dan Petitum;

Oleh karena itu maka, Gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo SUDAH SEPATUTNYA dinyatakan sebagai gugatan yang cacat formil, dan gugatan menjadi tidak jelas/ kabur / (obscure libelli);

Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah mencampur-adukan antar kualifikasi Perbuatan Melawan hukum dan Wanprestasi, maka gugatan perkara a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ( Niet onvankelijke verklaard ), Vide : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 194 K/Pdt/1996, tanggal 28 Desember 1998 yang menyatakan " Gugatan tidak dapat diterima dengan alasan dalil gugatan telah mencampur adukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, yang berakibat gugatan mengandung cacat formal / obscure libelli"

II. Dalam Pokok Perkara:

- Bahwa PARA TURUT TERGUGAT terlebih dahulu mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam Eksepsi di atas adalah juga merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Jawaban dalam Pokok Perkara, serta PARA TURUT TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang diuraikan dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
- Bahwa Surat Gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan ditolak dan atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena PENGGUGAT telah salah mengkualifikasikan perkara, karena perkara ini timbul berawal dari (PERJANJIAN) Ikatan Perjanjian Jual Beli di bawah tangan yang dibuat antara PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya dengan TERGUGAT pada tanggal 28 Juli 2014, oleh karena itu kualifikasi perkara a quo tidak dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, hal ini terbukti dalam uraian Petitum nomor 3 dalam perkara a quo PENGGUGAT memohon dinyatakan sah Perjanjian ikatan

*Halaman 21 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son*



jual beli di bawah tangan tertanggal 28 Juli 2014 tersebut, sehingga jelas dan nyata adanya ketidaksesuaian antaradilil Posita Perbuatan Melawan Hukum dan Petitum nomor 3 Gugatanperakara a quo, sehingga menyebabkan Gugatan dalam perkara a quoadalah cacat formil dan menjadi kabur (obscure libeli) atau gugatan tidakjelas, oleh sebab itu gugatan perkara a quo haruslah dinyatakan tidakdapat diterima (Niet onvankelijke verklaard);

- Bahwa PARA TURUT TERGUGAT sangat berkeberatan karena diikutsertakan dalam perkara a quo tanpa menunjukkan dan menguraikan perbuatannya yang mana yang disebut melawan hukum dalam perkara a quo atau terhadap proses jual beli atas tanah sebagaimana yang diuraikandalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 437, seluas + 1. 834 m<sup>2</sup>, yang terletak diJalan Yos Sudarso No. 12 ,RT 01/RW II, Kelurahan Kampung Baru,Kecamatan Sorong Barat, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat atas namaTn. FRANGKY JOSO KASAN;
- Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang diuraikandalam point nomor 12, adalah dalil yang keliru dan tidak beralasan hukumyang menuntut agar TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT IIImemberikan persetujuannya untuk menjual atau mengalihkan hak atas tanahobyek Perjanjian yakni berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No437, seluas ± 1. 834 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 12 ,RT01/RW II, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Sorong Barat, Kota Sorong,Provinsi Papua Barat atas nama Tn. FRANGKY JOSO KASAN kepadaPENGGUGAT, secara jelas dan tegas PARA TURUT TERGUGAT berkeberatan karena sejak semula TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III tidak dilibatkan ataupun dimintakan persetujuannya, hal interbukti dari isi lkatan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli2012 itu sama sekali tidak melibatkan TURUT TERGUGAT III, selaku ahliwaris dari Ny. Sie Kwee Hoa/Yetty Kasan (Alm), oleh karena itu dalil tersebutpatutlah ditolak;
- Bahwa TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III sangatberkeberatan atas tuntutan tersebut karena PENGGUGAT tidak pernahmelibatkan ataupun meminta ijin ataupun persetujuan TURUTTERGUGAT II dan TURUTTERGUGAT III dalam transaksi jual-beli sebidang tanahsebagaimana tersebut diatas ;

Halaman 22 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa TURUT TERGUGAT III selaku anak kandung dari TERGUGAT dalam perkawinannya dengan Ny. Sie Kwee Hoa/Yetty Kasan (Alm) adalah merupakan ahli Waris yang sah dan memiliki legitime portie/Hak/Bagian Mutlak atas obyek sengketa, sebagaimana ketentuan Pasal 913 KUHP erdata, karena obyek perjanjian atau obyek sengketa tersebut merupakan harta gono-gini yang didapat selama perkawinan TERGUGAT dalam perkawinannya dengan Ny. Sie Kwee Hoa/Yetty Kasan (Alm);
- Bahwa TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III berkeberatan atas isi Ikatan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 oleh karena perjanjian tersebut tidak secara jelas menguraikan identitas obyek perjanjian berupa : batas-batas tanah, alamat tanah, luas tanah / surat ukur tanah ;
- Bahwa TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III berkeberatan atas isi Ikatan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 yang menyatakan harga tanah obyek perjanjian/obyek sengketa hanya seharga Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) tersebut, karena harga tanah yang sewajarnya adalah sebesar Rp Rp 4.500.000.00/ m<sup>2</sup>, sehingga keseluruhan harga tanah seharusnya adalah sebesar Rp 8.253.000.000,00, (delapan milyar dua ratus lima puluh tiga juta rupiah) sehingga bila transaksi ini dilanjutkan maka TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT (TURUT TERGUGAT III) akan mengalami kerugian secara financial, oleh karena itu dalil gugatan PENGGUGAT patutlah ditolak;
- Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang diuraikan dalam point nomor 17, adalah dalil yang keliru dan tidak beralasan hukum karena TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III tidak pernah tidak pernah diberitahukan adanya Ikatan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 , sehingga secara hukum TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III tidak bisa dimintakan pertanggungjawaban hukum dalam perjanjian a quo, oleh karena itu dalil gugatan PENGGUGAT tersebut patutlah ditolak;

Berdasarkan uraian di atas, PARA TURUT TERGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan yang Amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

Halaman 23 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi dari PARA TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard);

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya (Niet onvankelijke verklaard);
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU :Bila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya(ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis tertanggal 17 Maret 2015 dan selanjutnya terhadap Replik Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan Dupliknya secara tertulis tertanggal 7 April 2015, sebagaimana selengkapnya tercantum di dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 437, diberi tanda P-1 ;
2. Foto Copy Surat Tergugat di tujukan kepada Penggugat tertanggal 6 April 2012, diberi tanda P-2 ;
3. Foto Copy Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli tertanggal 28 Juli 2012, diberi tanda P-3 ;
4. Foto Copy Kwitansi senilai Rp. 1.300.000.000,- ( Satu Milyard Tiga Ratus juta rupiah), diberi tanda P-4 ;
5. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanggal 21 Agustus 2013 senilai Rp.600.000.000,- (enam Ratus Juta Rupiah), diberi tanda P-5 ;
6. Foto Copy Surat Pernyataan Tergugat tanggal 28 Juli 2012, diberi tanda P-6 ;
7. Foto copy Surat Tergugat kepada Penggugat tanggal 17 Oktober 2011,diberi tanda P-7;
8. Foto copy Surat Tergugat tanggal 30 Mei 2012,diberi tanda P-8 ;
9. Foto copy Laporan Polisi No. 10/LF.AXR/X/2014 tanggal 01Oktober 2014, diberi tanda P-9 ;
- 10.Foto copy Surat Tergugat tanggal 24 Pebruari 2013 kepada Kuasa Hukum Penggugat, diberi tanda P-10 ;

Halaman 24 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son

#### 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)



11. Foto copy Surat Pernyataan Turut Tergugat III tanggal 15 Desember 2010, diberi tanda P-11 ;

12. Foto copy Surat Tergugat kepada Penggugat tanggal 30 April 2010, diberi tanda P-12 ;

Menimbang, bahwa Bukti Surat Penggugat bertanda P-1 sampai dengan P-8 tersebut diatas adalah berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan dipersidangan telah diperiksa dan disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi PHILIP MANUPUTTY.

- Bahwa Saksi memberikan keterangan berkaitan dengan masalah atau persoalan tentang tanah yang dijual oleh FRENGKY KASAN kepada PETRUS KASAN;
- Bahwa saksi kenal dengan Petrus Kasan dan Frengky Kasan sejak Tahun 1998 ;
- Bahwa setahu saksi letak objek tanah yang menjadi masalah tersebut itu di Jalan Yos Sudarson Sorong, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah yang ditempati sekarang oleh Petrus Kasan;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah POM;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan PT. Irian Bakti;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Yos Sudarso ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada tanah yang di jual oleh FRENGKI KASAN kepada PETRUS KASAN, tapi saksi pernah ambil uang di Bank di suruh oleh PETRUS KASAN sebesar Rp. 600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah) untuk pembayaran cicilan penjualan tanah dan uang itu diserahkan kepada FRENGKY KASAN di HOTEL MAMBERAMO Sorong;
- Bahwa hubungan saksi dengan Petrus Kasan, yaitu saksi kerja di PT.KORALMAS dan di gaji oleh PETRUS KASAN( Direktur ), Direktornya Dulu FRENGKY KASAN, lalu sekarang PETRUS KASAN;
- Bahwa saksi tidak tahu saat itu ada perikatan jual beli tanah antara Petrus Kasan dan Frengky Kasan ;
- Bahwa setahu saksi diatas tanah tersebut ada 2 (dua) bangunan: yaitu Rumah tempat tinggal PETRUS KASAN dan Rumah tempat kerja;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, FRENGKY KASAN dan PETRUS KASAN adalah Bapa dan anak, Bapak FRENGKY KASAN dan Anak adalah PETRUS KASAN ;
- Bahwa saksi dengar dari Frengky Kasan dan Petrus Kasan tanah tersebut di jual ke PETRUS KASAN tapi saksi tidak tahu berapa harga tanah tersebut dijual ;
- Bahwa setahu saksi PETRUS KASAN sekarang tinggal di Jalan Yos Sudarso, sednagkan FRENGKY KASAN tinggal di Menado Sulawesi Utara;
- Bahwa setahu saksi yang tinggal di Lokasi Sengketa adalah tanah dan bangunan Kantor PT KORALMAS dan bangunan rumah Petrus Kasan, dan yang kuasai sekarang adalah Petrus Kasan;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut ada sertifikat tapi tidak tahu atas nama siapa dan saksi tidak tahu sekarang siapa yang memegang sertifikat tersebut ;
- Bahwa setahu saksi, Petrus Kasan ada nama panggilan yaitu Petrus Lie dan nama orangtuanya adalah FRENGKY KASAN ayah tirinya, dan ibunya YETTI KASAN;

## 2. Saksi HANDOKO YUNUS DJIU.

- Bahwa Saksi kenal dengan Petrus Kasan sejak Tahun 2002, sedangkan Frengky Kasan sejak tahun 2006 ;
- Bahwa Tahun 2006 saksi tinggal di Jalan Yos Sudarso (Rumah yang sedang bermasalah ini) ;
- Bahwa setahu saksi saat ini Frengky Kasan tinggal di Menado dan kalau Frengky Kasan datang ke Sorong tinggal bersama dengan saksi ;
- Bahwa pada tahun 2010 Pak Frengky Kasan ada cerita tentang Tanah, Rumah dan Tempat kerja didepan, Pak Frengky Kasan mau Jual di Petrus Kasan ;
- Bahwa antara Frengky Kasan dengan Petrus Kasan ada hubungan keluarga dimana Frengky kasan ayah tiri dari Petrus Kasan;
- Bahwa setahu saksi, isterinya Frengky Kasansudah meninggal ;
- Bahwa saksi pernah dengar ada buat perjanjian dengan Pengacara ;
- Bahwa setahu saksi, Direktur PT KORALMAS adalah PETRUS KASAN ;
- Bahwa seingat saksi, Frangky Kasan pernah bilang kalau yang beli tanah tersebut kepada Petrus Kasan, tapi saksi tidak tahu dengan harga tanah tersebut ;

Halaman 26 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu Frengky Kasan jual Tanah dan Rumah, ia tinggal di Menado dan kalau Frengky Kasan datang tinggal dengan saksi ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah anak-anak lain ada keberatan ketika Frengky Kasan jual rumah dan tanah tersebut ;
- Bahwa setahu saksi, anak-anak dari Frengky Kasan adalah Petrus Kasan, sedangkan Ester Kasan sudah meninggal ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa nama isteri Petrus Kasan ;
- Bahwa setahu saksi, tanah tersebut sekarang yang kuasai adalah Petrus Kasan;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut atas nama Frengky Kasan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi di dalam kesimpulannya masing-masing ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, maka Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto Copy Surat Perjanjian Ikatan Jualan Beli tanggal 28 Juli 2012, diberi tanda T-1 ;
2. Foto Copy Surat HGB, No. 2441/Kp Baru, Surat Ukur Sementara Nomor 169/1980 tanggal 6-7-1980, seluas 1.834 M2 atas nama : FRENGKY JOSO KASAN, diberi tanda T-2 ;
3. Foto Copy Surat Perkawinan Gereja yang diterbitkan oleh Keuskupan Sorong/Gereja Kristus Raja Nomor : 139/1139 tanggal 22 Pebruari 2001, diberi tanda T-3 ;
4. Foto Copy Surat Kutipan Ringkas Akta Pernikahan Nomor : 10/1970 yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Sorong tanggal 9 April 1980, diberi tanda T-4 ;
5. Foto copy Kutipan Akta Kematian Nomor 474.1/06 tertanggal 7 JANuari 2003 atas nama Ny. Yetty Kasan, diberi tanda T-5 ;
6. Foto copy Surat Kenyataan tentang Kelahiran Nomor 21/1966 tertanggal 24 Juni 1966 atas nama Lie, Seng Hok, diberi tanda T-6 ;

Menimbang, bahwa semua bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-6 tersebut di atas adalah berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan dipersidangan telah diperiksa dan disesuaikan dengan aslinya, ternyata bahwa bukti bertanda T-2 dan T-6, Tergugat tidak dapat memperlihatkan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda T-1, T-3, T-4 dan T-5 sesuai dengan aslinya ;

Halaman 27 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, maka Para Turut Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk Nomor 5103056810710001 tertanggal 6 September 2010 atas nama Ester Joice Kasan, diberi tanda TT-1 ;
2. Foto Copy Kutipan Akta Kelahiran Nomor 474.1/360 tertanggal 24 Februari 2003 atas nama ESTER JOICE KASAN, tertanggal 24 Februari 2003, diberi tanda TT-2 ;
3. Foto Copy Kartu Keluarga Nomor 470/2245/SRB/89 tertanggal 11 Desember 1989 atas nama Kepala Keluarga FRENKY J. KASAN, diberi tanda TT-3 ;
4. Foto Copy Surat Keterangan Warisan tertanggal 25 Februari 2003 atas nama ESTER JOICE KASAN dan FRENKY J. KASAN, diberi tanda TT-4 ;

Menimbang, bahwa semua bukti surat bertanda TT-1 sampai dengan TT-4 tersebut di atas adalah berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan dipersidangan telah diperiksa dan disesuaikan dengan aslinya, ternyata bahwa bukti bertanda TT-3, Para Turut Tergugat tidak dapat memperlihatkan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda TT-1, TT-2 dan TT-4 sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, pihak Tergugat dan Para Turut Tergugat telah menghadirkan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi TONNY YAPPEN.

- Bahwa Saksi memberikan keterangan berkaitan dengan masalah tentang tanah dan rumah yang terletak di jalan Yos Sudarso Sorong dengan batas-batasnya :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Toko Dingin (jual macam-macam Minuman).
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah POM.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan PT. Irian Bakti.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jln. Yos Sudarso.
- Bahwa saksi kenal dengan FRENCKI KASAN sebagai Pemilik Rumah Sah sejak Tahun 1968 ;
- Bahwa Sekarang di tanah tersebut ada Bangunan yang di diami oleh Petrus Kasan ;
- Bahwa tanah tersebut masih milik Frencky Kasan ;

Halaman 28 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son



- Bahwa hubungan antara frengky Kasan dengan Petrus Kasan adalah Petrus Kasan adalah anak Tiri ;
- Bahwa Pak Frengky Kasan tinggal di Manado Sulawesi Utara, sejak isterinya meninggal dan selama ini rumah ditempati oleh Petrus Kasan ;
- Bahwa Pak Frengky Kasan punya anak Ester dan Kethi ( Almarhumah) sedangkan Petrus Kasan adalah anak Tiri ;
- Bahwa Juli Kasan dan Rudy Kasan adalah saudara dari Petrus Kasan ;
- Bahwa Ester Jois Kasan tinggal di Bali, waktu Frengky Kasan ke Manado;
- Bahwa saksi ada dengar Frengky Kasan ada jual tanah ke Petrus Kasan ;

2. Saksi LA ODE HADAI.

- Bahwa Saksi memberikan keterangan berkaitan dengan tanah dan Bangunan yang di tempati oleh Petrus Kasan sednagkan pemiliknya adalah Frengky Kasan ;
- Bahwa saksi tahu kalau itu miliknya Frengky Kasan karena saksi ikut membongkar tanah tersebut sekitar Tahun 1983 ;
- Bahwa Petrus Kasan anak tiri dari Frangky Kasan, mama Petrus Kasan kawin dengan Frengky Kasan ;
- Bahwa Ester Kasan dan Kethi kasan adalah anak kandung dari Pak Frengky kasan dan ibunya bernama YETI ;
- Bahwa Ester Kasan ada di Bali, sedangkan Kethi Kasan sudah meninggal ;
- Bahwa harga tanah persegi sekarang Rp. 4.500.000 ;
- Bahwa orangtua Petrus Kasan meninggal kurang lebih tahun 1997/1998;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa tersebut : Utara berbatasan dengan Toko dingin, Timur berbatasan dengan Tanah POM, Barat berbatasan dengan jalan Yos Sudarso dan Selatan berbatasan dengan Kantor Irian Bhakti ;
- Bahwa Frengky Kasan tinggal terakhir kali di Sorong tahun 1998 dan sekarang tinggal di Manado;
- Bahwa Petrus Kasan tinggal di objek sengketa untuk mengelola Perusahaan ;
- Bahwa saksi tidak tahu Tanah tersebut ada Sertifikat dan saksi tidak tahu Frengky Kasan sudah terima uang dari Petrus Kasan ;

3. Saksi AGUSTINA SWARDI.

- Bahwa Saksi pernah tinggal di Sorong tahun 2001 di PT. KORALMAS jalan Yos Sudarso bersama Ibu Frengky Kasan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa nama Isteri Frengky Kasan adalah YETTI KASAN (Almarhumah) yang meninggal dunia tanggal 24 Desember 2002 ;
- Bahwa Pak Frengky Kasan, ada punya 2 anak yaitu ESTER JOIS KASAN dan KETHI KASAN (Almarhumah) ;
- Bahwa Frengky Kasan sudah tidak tinggal di Sorong sejak tahun 1998 ;
- Bahwa Frengky Kasanikut Cucunya di Manado ;
- Bahwa yang sekarang menepati rumah di Sorong adalah Petrus Kasan ;
- Bahwa saksi datang di Sorong tahun 2001sampai Tahun 2002 ;
- Bahwa Petrus Kasan kuasai tempat itu, karena Petrus Kasan yang tinggal ;
- Bahwa pada tahun 2001-2002 ada 2 (dua) bangunan yang ada saat itu, 1 dibagian atas dan 1 dibagian bawah dan di sebelah Toko Dingin ada bangunan rumahnya Pak SIAU ;
- Bahwa saksi tahu ada terjadi jual beli sejak ada gugatan ini ;
- Bahwa SIAU itu adalah PETRUS LIE atau PETRUS KASAN ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapinya di dalam kesimpulannya masing-masing ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada Hari Jumat, Tanggal 8 Mei 2015 telah dilakukan Sidang Pemeriksaan Setempat, dengan hasil pemeriksaan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Lokasi tanah objek sengketa di kuasai oleh Penggugat Petrus Kasan ;
2. Di lokasi tanah objek sengketa terdapat Bangunan dan Rumah tempat tinggal ;
3. Diatas tanah objek sengketa yang berada di depan Jalan Yos Sudarso terdapat 1 bangunan yang telah terpetak menjadi 5 ruangan yang dijadikan sebagai :
  - Toko ;
  - Kantor;
  - Tempat Bilyard;
  - Gudang;
  - Warung makan Coto Makassar ;
4. Bangunan yang berada belakang adalah Rumah tempat tinggal;
5. Batas- batasnya sebagai berikut :
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Yos Sudarso ;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah POM;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan PT. Irian Bhakti/Losmen Indah;

Halaman 30 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son

#### 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)



- Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Petrus Kasan/Rumah Pak BUDI;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat telah menyatakan sudah cukup dengan pembuktiannya, kemudian baik Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis, masing-masing tertanggal 8 Mei 2015, sebagaimana selengkapnya tercantum di dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya baik Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat telah menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini kecuali memohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka terhadap segala sesuatu yang terjadi selama pemeriksaan perkara ini berlangsung, sebagaimana selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan, dianggap seluruhnya telah termuat dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### I. DALAM KONVENSI.

#### 1. DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa karena Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan eksepsi maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat dan Eksepsi Para Turut Tergugat pada pokoknya adalah sama yakni mengenai :

#### Gugatan Penggugat Kabur (obscuur libel)

Bahwa gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo adalah kabur dan tidak memiliki kualifikasi gugatan yang jelas, karena antara dalil PENGGUGAT yang diuraikan dalam Posita Gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum, sementara dalam Petitum nomor 3 gugatan tersebut PENGGUGAT memohon agar perjanjian ikatan jual beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 dinyatakan sah, sehingga terjadi ketidaksesuaian antara Posita dan Petitum; Oleh karena itu maka, Gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo SUDAH SEPATUTNYA dinyatakan sebagai gugatan yang cacat formil, dan gugatan menjadi tidak jelas/ kabur */(obscure libelli)*;



Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah mencampur-adukan antara kualifikasi Perbuatan Melawan hukum dan Wanprestasi, maka gugatan perkara a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklard), Vide : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 194 K/Pdt/1996, tanggal 28 Desember 1998 yang menyatakan " *Gugatan tidak dapat diterimadengan alasan dalil gugatan telah mencampur adukkan antara wanprestasidengan perbuatan melawan hukum, yang berakibatgugatan mengandung cacat formal / obscure libel*";

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat pada diatas **tidak beralasan dan tidak dapat dibenarkan**, karena Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan apakah gugatannya didasarkan pada perbuatan melawan hukum atau ingkar janji (wanprestasi). Dan disamping itu, menurut Majelis Hakim hal itu bukan materi eksepsi, tetapi sudah menyangkut pokok perkara yang memerlukan pembuktian di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat **tidak beralasan dan tidak dapat dibenarkan**, oleh karenanya haruslah ditolak;

## 2. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan:

- Bahwa pada tanggal 28 Juli 2012 antara Penggugat dan Tergugat telah membuat surat perjanjian ikatan jual beli tanah milik Tergugat Sertifikat Hak Milik Nomor 437 yang di atasnya terdapat bangunan kantor PT. Coral Mas Sorong dan 2 (dua) buah bangunan rumah tinggal dengan luas tanah kurang lebih 1.834 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Yos Sudarso Nomor 12 Kampung Baru Kota Sorong dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan Petrus Kasan.
  - Timur berbatasan dengan Polisi Militer / Puncak Bahari.
  - Selatan berbatasan dengan Irian Bakti.
  - Barat berbatasan dengan jalan Yos Sudarso.



- Bahwa dalam perjanjian jual beli tersebut menegaskan pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) telah di angsur sebagai berikut :
  - Pembayaran I sebesar Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) pada tanggal 28 Oktober 2010;
  - Pembayaran II sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) pada tanggal 5 Mei 2012;
  - Pembayaran III sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 26 Juli 2012;
- Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2013 Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) sehingga tersisa Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) yang akan di serahkan oleh Penggugat kepada Tergugat untuk menyelesaikan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 437 maka nama pemegang hak atas tanah tersebut beralih kepada Penggugat;
- Bahwa keseluruhan uang yang telah di berikan oleh Penggugat kepada Tergugat atas pembayaran tanah Sertifikat Hak Milik nomor 437 berjumlah Rp.1.900.000.000 (satu milyar Sembilan ratus juta rupiah) sehingga sisa yang belum di bayarkan dan akan di lunasi oleh Penggugat sejumlah Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dan karena hingga saat ini Tergugat tidak pernah melaksanakan balik nama maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut disangkal oleh Tergugat dalam jawabannya dengan menyatakan:

- Bahwa sebetulnya PENGGUGAT lah yang menawarkan diri untuk membeli sebidang tanah dan bangunan berdasarkan SHM No.437 tersebut setelah ada calon pembeli lainnya yang menawar dengan harga Rp 3.500.000.000,- dan PENGGUGAT menawar dengan harga yang lebih murah dengan alasan bahwa dia sudah memakai marga KASAN, yaitu marga dari TERGUGAT sendiri;
- Bahwa PENGGUGAT sengaja mengirimkan (transfer) dana secara berkala kepada TERGUGAT, yang kemudiandipaksakan agar TERGUGAT menandatangani Perjanjian Ikatan Jual Belidibawah tangan, tertanggal 28 Juli 2012, yang seolah-olah membenarkan sudah adanya transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa proses jual beli atas bidang tanah tersebut, semestinya dan haruslah mendapat persetujuan dari ahli waris (anak kandung dalam perkawinan

Halaman 33 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son



antara TERGUGAT dengan Ny. Sie Kwee Hoa/Yetty Kasan (Alm) yakni Nn. ESTERJOICE KASAN (TURUT TERGUGAT III), demikian juga bahwatransaksi jualbeli tanah seharusnya dilakukan di depan pihak instansi yang berwenang /PPAT;

- Bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 yang dijadikan obyek perkara a quo adalah merupakan perjanjian yang cacat hukum, karena perjanjian tersebut dibuat secara sepihak oleh PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya, tanpa dilakukan perundingan dan tanpa diberikan waktu untuk berpikir kepada TERGUGAT dan dipaksa untuk seketika itu harus menandatangani perjanjian a quo ;
- Bahwa sekalipun PENGGUGAT telah memberikan uang kepada TERGUGAT, namun bila tanpa persetujuan dari TURUT TERGUGAT III, maka transaksi jual beli atas obyek perjanjian tersebut tidak bisa dilakukan karena TURUT TERGUGAT III memiliki hak / kewenangan hukum atau kepentingan hukum yang cukup (raison d'atre) atas tanah/obyek perjanjian, selaku ahli waris yang sah ;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut disangkal oleh Para Turut Tergugat dalam jawabannya dengan menyatakan :

- Bahwa PARA TURUT TERGUGAT sangat berkeberatan karena diikutsertakan dalam perkara a quo tanpa menunjukkan dan menguraikan perbuatannya yang mana yang disebut melawan hukum dalam perkara a quo atau terhadap proses jual beli atas tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 437, seluas  $\pm 1.834$  m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 12, RT 01/RW II, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Sorong Barat, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat atas nama Tn. FRANGKY JOSO KASAN;
- Bahwa dalil gugatan Penggugat yang keliru dan tidak beralasan hukum yang menuntut agar TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III memberikan persetujuannya untuk menjual atau mengalihkan hak atas tanah obyek Perjanjian yakni berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No 437, seluas  $\pm 1.834$  m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 12, RT 01/RW II, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Sorong Barat, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat atas nama Tn. FRANGKY JOSO KASAN kepada PENGGUGAT, secara jelas dan tegas PARA TURUT TERGUGAT berkeberatan karena sejak semula TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III tidak dilibatkan ataupun dimintakan persetujuannya, hal ini terbukti dari isi Ikatan Perjanjian Jual

Halaman 34 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son



Beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 itu sama sekali tidak melibatkan TURUT TERGUGAT III, selaku ahliwaris dari Ny. Sie Kwee Hoa/Yetty Kasan (Alm), oleh karena itu dalil tersebut patutlah ditolak;

- Bahwa TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III sangat berkeberatan atas tuntutan tersebut karena PENGGUGAT tidak pernah melibatkan ataupun meminta ijin ataupun persetujuan TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III dalam transaksi jual-beli sebidang tanah sebagaimana tersebut diatas ;
- Bahwa TURUT TERGUGAT III selaku anak kandung dari TERGUGAT dalam perkawinannya dengan Ny. Sie Kwee Hoa/Yetty Kasan (Alm) adalah merupakan ahli Waris yang sah dan memiliki legitime portie/Hak/Bagian Mutlak atas obyek sengketa, sebagaimana ketentuan Pasal 913 KUHP erdata, karena obyek perjanjian atau obyek sengketa tersebut merupakan harta gono-gini yang didapat selama perkawinan TERGUGAT dalam perkawinannya dengan Ny. Sie Kwee Hoa/Yetty Kasan (Alm);
- Bahwa TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III berkeberatan atas isikatan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 yang menyatakan harga tanah obyek perjanjian/obyek sengketa hanya seharga Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) tersebut, karena harga tanah yang sewajarnya adalah sebesar Rp. 4.500.000.00/ m2, sehingga keseluruhan harga tanah seharusnya adalah sebesar Rp 8.253.000.000,00, (delapan milyar dua ratus lima puluh tiga juta rupiah) sehingga bila transaksi ini dilanjutkan maka TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT (TURUT TERGUGAT III) akan mengalami kerugian secara financial, oleh karena itu dalil gugatan PENGGUGAT patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Hari Sabtu pada tanggal 28 Juli 2012, Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Ikatan Jual beli tanah dan bangunan atas nama Tergugat Sertifikat Hak Milik Nomor 437, dengan harga Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) ;
- Bahwa Tergugat telah menerima sejumlah uang dari Penggugat dengan total senilai Rp. 1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) untuk jual beli sebidang tanah dan bangunan atas nama Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 437, seluas ± 1. 834 m2 yang terletak di Jalan

Halaman 35 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son



Yos Sudarso Kota Sorong, dengan batas-batas :

- Utara berbatasan dengan Petrus Kasan.
  - Timur berbatasan dengan Polisi Militer / Puncak Bahari.
  - Selatan berbatasan dengan Irian Bakti.
  - Barat berbatasan dengan jalan Yos Sudarso.
- Bahwa sisa yang belum dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah senilai Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap objek sengketa berupa tanah dan bangunan atas nama Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 437, seluas  $\pm$  1. 834 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Yos Sudarso Kota Sorong, dengan batas-batas : Utara berbatasan dengan Petrus Kasan, Timur berbatasan dengan Polisi Militer / Puncak Bahari, Selatan berbatasan dengan Irian Bakti, Baratberbatasan dengan jalan Yos Sudarso, dengan harga Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah). Terhadap jual beli tersebut Penggugat telah membayar sejumlah uang dan diterima oleh Tergugat dengan total senilai Rp.1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah). Sisa pembayaran senilai Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) akan dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat setelah Tergugat melakukan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 437 atas nama Penggugat. Namun hingga saat ini Tergugat tidak melakukan balik nama terhadap sertifikat hak milik tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu, yakni apakah Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Ikatan Jual Beli terhadap tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 437 dan apakah Penggugat telah melakukan pembayaran terhadap jual beli tersebut dan Tergugat telah menerima uang jual beli itu ? ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-12 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi Philip Manuputty, 2. Saksi Handoko Yunus Djiu ;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-6 dan Saksi-Saksi, yaitu 1. Tommy Yapen, 2. La Ode Hadai, 3. Agustina Suwarti ;

Menimbang, bahwa Para Turut Tergugat untuk menguatkan dalil

*Halaman 36 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TT-1 sampai dengan TT-4 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan alat-alat bukti tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti P-1 sama dengan bukti T-1, berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 437, Kelurahan Kampung Baru, Surat Ukur tanggal 6 Juli 1980, Nomor 169/KB/1980 dengan luas 1.834 M<sup>2</sup>, ternyata benar bahwa sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan Yosudarso dengan ukuran luas 1.834 M<sup>2</sup> adalah milik dari Tergugat ;

Menimbang, bahwa bukti P-2 berupa fotocopy Surat Jual Beli Harta tertanggal 6 April 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat, ternyata benar bahwa Tergugat telah meminta kepada Penggugat untuk membayar sisa pembayaran senilai Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sebelum bulan Mei 2012 ;

Menimbang, bahwa bukti P-3 berupa fotocopy Perjanjian Ikatan Jual Beli tertanggal 28 Juli 2012 dan bukti P-4 berupa fotocopy Kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat, ternyata benar bahwa Penggugat dan Tergugat telah menandatangani perjanjian jual beli tanah dan bangunan objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 437 yang terletak di Jalan Yos Sudarso Nomor 12 Kampung Baru Kota Sorong dengan harga Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah). Dimana Penggugat telah membayar kepada Tergugat sebesar Rp.1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- Pembayaran I sebesar Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) pada tanggal 28 Oktober 2010 ;
- Pembayaran II sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pada tanggal 5 Mei 2012 ;
- Pembayaran III sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 26 Juli 2012 ;

Bahwa sisa pembayaran sebesar Rp.700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) akan Penggugat bayarkan pada bulan Januari 2013 secara kontan ;

Menimbang, bahwa bukti P-5 berupa fotocopy Kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat dan Kuasa Hukum Penggugat, ternyata benar bahwa Penggugat telah membayar sisa pembayaran jual beli tanah dan bangunan sejumlah Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa bukti P-6 berupa fotocopy Pernyataan tertanggal 28 Juli 2012, ternyata benar bahwa Tergugat telah membuat dan menandatangani Pernyataan yang disetujui oleh isteri Tergugat, yang pada pokoknya

*Halaman 37 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son*

#### 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)



menyatakan bahwa Tergugat telah menjual kepada Penggugat, sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 437 yang terletak di Jalan Yos Sudarso Nomor 12 Kampung Baru Kota Sorong dengan disaksikan oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Minggu Gerungan ;

Menimbang, bahwa bukti P-7,P-8, P-10 dan P-12 berupa fotocopy Surat tulisan tangan Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat, ternyata benar bahwa Tergugat ada meminta kepada Penggugat untuk mengirimkan uang sejumlah Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) atau Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) untuk penyelesaian pembayaran tanah dan bangunan, Tergugat minta kepada Penggugat untuk segera melunasi pembayaran dan Penggugat bisa mengambil tanah dan bangunan serta bilyard ;

Menimbang, bahwa bukti P-11 berupa fotocopy Surat tulisan tangan Turut Tergugat III tertanggal 15 Desember 2010, ternyata benar bahwa Turut Tergugat III sebagai anak kandung Tergugat menyatakan telah menerima bagian warisan dari Tergugat, sehingga Turut Tergugat III tidak akan menuntut lagi mengenai harta Tergugat yang lainnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi Philip Manuputty dan Handoko Yunus Djiu, ternyata benar bahwa sebidang tanah dan bangunan objek sengketa, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 437 yang terletak di Jalan Yos Sudarso adalah milik Tergugat dan telah Tergugat jual kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa bukti T-2 berupa fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2441 Kampung Baru, dipersidangan Tergugat tidak dapat menunjukkan aslinya sehingga bukti surat tersebut patut dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti T- 3 berupa fotocopy Surat Perkawinan Nomor 139/1139 tertanggal 22 Februari 2001, ternyata benar bahwa Tergugat telah terikat perkawinan dengan isterinya yang bernama Yetty Sie dengan pemberkatan Nikah Gereja di Gereja Katholik Kristus Raja Sorong pada tanggal 10 Februari 2001 ;

Menimbang, bahwa bukti T-4 berupa fotocopy Kutipan RingkasAkte Pernikahan Nomor 10/1970, ternyata benar bahwa perkawinan Tergugat dengan isterinya yang bernama Yetty Sie, telah dicatatkan oleh pegawai luar biasa Pencatatan Sipil Kabupaten Sorong pada tanggal 20 Juli 1970 ;

Menimbang, bahwa bukti T-5 berupa fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor 474.1/06 tertanggal 7 Januari 2003, ternyata benar bahwa isteri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat yang bernama Yetty Kasan telah meninggal dunia di Surabaya pada tanggal 24 Desember 2002 ;

Menimbang, bahwa bukti T-6 berupa fotocopy Surat Kenyataan tentang Kelahiran Nomor 21 / 1966 tertanggal 24 Juni 1966, dipersidangan Tergugat tidak dapat menunjukkan aslinya sehingga bukti surat tersebut patut dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti TT-1 berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ester Joice Kasan, menunjukkan bahwa Turut Tergugat sekarang bertempat tinggal di Jalan Pratama Nusa Dua Lingk. Terora Kelurahan Benoa Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Provinsi Bali;

Menimbang, bahwa bukti TT-2 berupa fotocopy Kutipan Akta Kelahiran Nomor 474.1/360 tertanggal 24 Februari 2003, menunjukkan bahwa Turut Tergugat III adalah anak dari pasangan suami isteri Fransiskus Joso Kasan dan Jetty Sie Khoei Hwa yang lahir di Sorong pada tanggal 24 Oktober 1971 ;

Menimbang, bahwa bukti TT-3 berupa fotocopy Kartu Keluarga Nomor 470/2245/SRG/89 atas nama Kepala Keluarga Frengky J. Kasan, turut Tergugat III dipersidangan tidak dapat menunjukkan aslinya, sehingga bukti surat tersebut patut dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti TT-4 berupa fotocopy Surat Keterangan Warisan tertanggal 25 Februari 2003, menunjukkan bahwa Turut Tergugat III dan Tergugat adalah ahli waris dari Ny. Yetty Kasan ;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Philip Manuputty dan Handoko Yunus djiu yang dihadirkan Penggugat, yang saling bersesuaian pada pokoknya menerangkan bahwa saksi pernah mendengar cerita dari Frangky Kasan bahwa tanah objek sengketa dijual kepada Petrus Kasan dan hingga sekarang tanah objek sengketa tersebut dikuasai oleh Petrus Kasan ;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Tonny Yappen, La Ode Hadai dan Agustina Swardi yang dihadirkan Tergugat, yang saling bersesuaian pada pokoknya menerangkan bahwa tanah dan bangunan objek sengketa adalah milik Tergugat dan sejak tahun 1998 Tergugat sudah tidak tinggal di Sorong dan tanah objek sengketa di tempati oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukt-bukti tersebut, ternyata benar telah terjadi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat terhadap tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Yos Sudarso dengan luas 1.834 M<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 437 atas nama Tergugat. Di dalam jual beli tersebut Penggugat dan Tergugat telah menyepakati harga tanah objek sengketa senilai Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah). Terhadap jual beli

*Halaman 39 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son*



tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat senilai Rp.1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) tersisa Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah), yang kemudian dituangkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat. Tanah objek sengketa sekarang telah dikuasai oleh Penggugat ;

Bahwa dari jual beli tersebut, ternyata Penggugat masih harus membayar sisanya kepada Tergugat senilai Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan Tergugat berkewajiban melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 437 atas nama Tergugat kepada Penggugat ;

Bahwa hingga saat ini tanah dan bangunan objek sengketa serta Sertifikat Hak Milik Nomor 437, ternyata telah berada dalam penguasaan Penggugat, namun Tergugat tidak mau melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik tersebut ;

Bahwa Turut Tergugat III telah menyatakan telah menerima warisan dari Tergugat antara lain di Serui Papua dan di Jalan Ampi Kampung Baru Sorong Papua Barat dan selanjutnya tidak akan menuntut masalah warisan lainnya kepada Tergugat. Dengan demikian Turut Tergugat III tidak lagi bisa menuntut bagian warisan lainnya dari Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa petitum angka 2 gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat memiliki sebidang tanah berdasar sertifikat hak milik nomor 437 yang di atasnya terdapat bangunan kantor PT. Coral Mas Sorong dan 2 (dua) buah bangunan rumah tinggal dengan luas tanah kurang lebih 1.834 m<sup>2</sup> terletak di jalan Yos Sudarso nomor 12 Kampung Baru Kota Sorong dengan batas-batas : Utara berbatasan dengan Petrus Kasan, Timurberbatasan dengan Polisi Militer / Puncak Bahari, Selatan berbatasan dengan Irian Bakti dan Barat berbatasan dengan jalan Yos Sudarso, **cukup beralasan menurut hukum dan dapat dibenarkan**, dengan pertimbangan bahwa berdasarkan bukti P-1 ternyata benar tanah objek sengketa adalah milik dari Tergugat ;

Menimbang, bahwa petitum angka 3 gugatan Penggugat, yang menyatakan bahwa jual beli tanah berdasar surat perjanjian ikatan jual beli di bawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 atas Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 437 adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan pembuktian, **cukup beralasan menurut hukum dan dapat dibenarkan**, dengan pertimbangan bahwa berdasarkan bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-7, P-8, P-10, P-11 dan P-12,

*Halaman 40 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son*



telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli yang dibuat dan ditanda tangani dibawah tangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 126 K/Sip/1976 :“untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akte tanah. Akte pejabat ini hanyalah sebagai suatu alat bukti” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 665 K/Sip/1979 :“Dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi, serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum sekalipun belum/tidak dilaksanakan di hadapan PPAT” ;

Menimbang, bahwa terhadap perjanjian ikatan jualan beli tersebut, Tergugat telah membantah, karena dibuat dibawah tangan dan dengan paksaan oleh Penggugat terhadap Tergugat, namun Tergugat dipersidangan tidak dapat membuktikan dalil bantahan tersebut bahwa perjanjian dibawah tangan tersebut telah dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat dengan paksaan, maka dalil jawaban Tergugat yang demikian patut dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa petitum angka 4, yang menyatakan sah menurut hukum kwitansi pembayaran uang senilai Rp.1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dan kwitansi pembayaran uang senilai Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah), **cukup beralasan menurut hukum dan dapat dibenarkan**, dengan pertimbangan bahwa Tergugat dalam jawabannya tidak pernah membantah telah menerima uang dari Penggugat sebagai pembayaran jual beli tanah dan bangunan objek sengketa ;

Menimbang, bahwa petitum angka 5 gugatan Penggugat, yang menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses perubahan atau balik nama pemegang hak atas tanah berdasar Sertifikat Hak Milik Nomor 437 untuk penggugat sebagai pemegang hak atas tanah berdasar sertifikat hak milik nomor 437 adalah perbuatan melawan hukum, **cukup beralasan menurut hukum dan dapat dibenarkan**, dengan pertimbangan bahwa Tergugat telah menerima uang dari Penggugat terhadap penjualan tanah objek sengketa senilai Rp.1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) dan masih tersisa Rp. 100.000.000,00 (sertus juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat, namun Tergugat tidak mau melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Nomor 437 atas nama Tergugat kepada Penggugat. Perbuatan Tergugat tersebut harus dipandang sebagai perbuatan

*Halaman 41 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son*



melawan yang merugikan Penggugat dan Penggugat haruslah dihukum untuk membayar sisa jual beli tanah objek sengketa kepada Tergugat senilai Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa petitum angka 6 dan angka 7 gugatan Penggugat, **cukup beralasan menurut hukum dan dapat dibenarkan**, dengan pertimbangan bahwa telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dan telah terjadi pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat terhadap tanah objek sengketa, sedangkan Tergugat telah menjauhkan diri dari pelaksanaan balik nama objek sengketa berdasarkan Serifikat Hak Milik Nomor 437 tersebut, maka Tergugat harus dihukum untuk melakukan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 437 atas nama Tergugat kepada Penggugat untuk, itu Tergugat harus memberikan kuasa kepada Penggugat melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 437 atas nama Tergugat menjadi Penggugat di hadapan pejabat berwenang (Badan Pertanahan Nasional / BPN dan Notaris atau Pejabat Pembuat Akte Tanah/PPAT);

Menimbang, bahwa petitum angka 8 gugatan Penggugat yang menyatakan Menghukum dan Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat I, II dan III tunduk dan patuh melaksanakan isi Putusan ini, **cukup beralasan menurut hukum dan dapat dibenarkan**, dengan pertimbangan bahwa karena telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat dan Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat terhadap tanah dan bangunan objek sengketa maka Tergugat serta Para Turut Tergugat harus dihukum untuk tunduk pada isi putusan ini ;

Menimbang, bahwa petitum angka 9 gugatan Penggugat yang menyatakan Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan perlawanan, banding atau kasasi, **tidak cukup beralasan menurut hukum dan harus di tolak**, dengan pertimbangan bahwa dalil gugatan Penggugat yang demikian tidak didukung dengan syarat-syarat sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2004 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij vooraad) dan provisionil ;

Menimbang, bahwa petitum angka 10 gugatan Penggugat yang menyatakan Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) untuk setiap keterlambatan per hari dalam memenuhi putusan perkara ini, **tidak cukup beralasan menurut hukum dan harus ditolak**,



dengan pertimbangan karena tanah dan bangunan objek sengketa serta Sertifikat Nomor 437 telah berada dalam penguasaan Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat cukup beralasan hukum dan dapat dibenarkan, sehingga patut untuk dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya patut untuk ditolak ;

## **II. DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah berkaitan erat dengan gugatan konvensi, sedangkan gugatan konvensi telah dinyatakan cukup beralasan menurut hukum sehingga dikabulkan sebagian, maka gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak perlu dipertimbangkan dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

## **III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III adalah pihak yang kalah, maka cukup beralasan menurut hukum untuk menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III secara tanggung ranteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebagaimana amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## **MENGADILI**

### **I. DALAM KONVENSI.**

#### **1. DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat;

#### **2. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan Penggugat berhak memiliki sebidang tanah berdasarkan surat perjanjian ikatan jual beli tanggal 28 Juli 2012 dengan luas kurang lebih 1.834 M<sup>2</sup> sesuai sertifikat hak milik 437



terletak di jalan Yos Sudarso 12 Kampung Baru Sorong dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Petrus Kasan.
  - Timur berbatasan dengan Polisi Militer / Puncak Bahari.
  - Selatan berbatasan dengan Irian Bakti.
  - Barat berbatasan dengan jalan Yos Sudarso.
2. Menyatakan jual beli tanah berdasar surat perjanjian ikatan jual beli di bawah tangan tertanggal 28 Juli 2012 atas Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 437 adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan pembuktian;
  3. Menyatakan sah menurut hukum kwitansi pembayaran uang senilai Rp.1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dan kwitansi pembayaran uang senilai Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah);
  4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses perubahan atau balik nama pemegang hak atas tanah berdasar Sertifikat Hak Milik Nomor 437 kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;
  5. Memerintahkan Tergugat untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 437 kepada Penggugat di hadapan pejabat berwenang (Badan Pertanahan Nasional / BPN dan Notaris atau Pejabat Pembuat Akte Tanah/PPAT), jika Tergugat tidak secara sukarela melaksanakan proses balik nama tersebut diatas, maka Penggugat dapat melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 437 atas nama Tergugat menjadi Penggugat di hadapan pejabat berwenang (Badan Pertanahan Nasional / BPN dan Notaris atau Pejabat Pembuat Akte Tanah/PPAT) ;
  6. Menghukum Penggugat untuk membayar kepada Tergugat sisa jual beli tanah objek sengketa tersebut senilai Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;
  7. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat I, II dan III tunduk dan patuh melaksanakan isi Putusan ini ;
  8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## II. DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvanklijke verklaard) ;

## III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 44 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya perkara senilai Rp. 1.381.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sorong pada Hari **SELASA** tanggal **12 Mei 2015** oleh kami : **RAHMAT SELANG, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis dan : **DEDDY THUSMANHADI, S.H.** dan **NAFTALI AIBOY, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari **KAMIS** tanggal **28 Mei 2015** oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **EDWIN TAPILATU, S.Sos., S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Sorong, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat dan Para Turut Tergugat;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA, HAKIM KETUA MAJELIS,**

**NAFTALI AIBOY, S.H.**

**RAHMAT SELANG, S.H.**

**DEDDY THUSMANHADI, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**EDWIN TAPILATU, S.Sos., S.H.**

Rincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp.	50.000,00
3. Panggilan	Rp.	790.000,00
4. Biaya PS	Rp.	500.000,00

Halaman 45 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son

**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. Meterai	Rp. 6.000,00
6. Redaksi	Rp. <u>5.000,00</u>
J u m l a h	Rp. 1.381.000,00
Terbilang	(satu juta tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah).

Halaman 46 dari 46 Halaman. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2014/PN Son