



PUTUSAN
Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sorong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Inggriana Sucianto, tempat tanggal lahir 28 Februari 1973, jenis kelamin perempuan, pekerjaan wiraswasta, alamat di Apartemen Anderson Benson Pakuwon Mall Blok 3 Tower Benson B08. Kota Surabaya. dalam hal ini memberikan kuasa kepada AREOS B. BOROLLA, SH. Dan rekan, beralamat di Kantor Hukum JAM LAW FIRM, Jalan Unta RT 02/RW 07, Kelurahan Remu Utara HBM Distrik Sorong, Kota Sorong, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Oktober 2021, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- Mahdalena Sitohang**, tempat tanggal lahir Medan 13 Agustus 1976, jenis kelamin perempuan, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Kilang Kilo Meter 9.5 RT.002/RW.003, Kelurahan Sawagumu, Kecamatan Malaimsimsa Sorong, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Benryl Napitupulu, SH. Dan Rekan yang beralamat di Jl. Malibela KPR.Griya Pesona BlokA-3 Kel. Klwalu, Distrik Sorong Timur Kota Sorong Papua Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 12 November 2021, sebagai **Tergugat I**;
- Pius Yance Layuk**, lahir di Malili, tanggal 11 April 1981, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Danau Sentani RT.02/RW.01, Kelurahan Klawasi Kecamatan Sorong Barat Kota Sorong, sebagai **Tergugat II**;
- Kantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ppat Ch, Rezy R Warsito, S.H. M.Kn**, bertempat tinggal di Jalan Mesjid Raya HBM Kota Sorong Papua Barat, sebagai Turut Tergugat I;

Halaman 1 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



4. Badan Pertanahan Republik Indonesia (BPN) Kantor Pertanahan Kota Sorong, alamat Jalan Jend. Sudirman, Kelurahan Malabutor, Kecamatan Sorong Manoi, Kota Sorong, Sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong pada tanggal 9 November 2021 dalam Register Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan Kilang, Kilo Meter 10 Kota Sorong, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00317, Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Sorong dengan Luas 450 M² Kelurahan Klawuyuk Kota Sorong, yang sebelumnya adalah milik Tergugat II atas Nama Pius Yance Layuk dan telah dibeli pada tahun 2019 serta telah dibalik Nama dan dicatat dalam sertifikat tersebut atas Nama Penggugat INGRIANA SUCIANTO, (**Vide Bukti P.1**) dengan Batas-Batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Rumah Milik Ibu Jannatul Naimah
Sebelah Selatan : Jalan Kilang Kilo Meter 10
Sebelah Timur : Lorong Blok D jalan Kilang Kilo Meter 10
Sebelah Barat : Berbatasan dengan beberapa rumah yaitu Rumah Pak, Imran, Rumah Pak Rikson Pasaribu dan Pak Harto Taslim
Selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa**.

2. Bahwa berawal pada awal Tahun 2021 dimana Penggugat meminta bantuan secara lisan kepada Tergugat II/Pirus Yance Layuk untuk membantu menjual objek sengketa, dengan harga pada saat itu yang disampaikan kepada Tergugat II adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), dikarenakan Penggugat sedang membutuhkan uang, kemudian Penggugat juga percaya bahwa Tergugat II tersebut adalah pemilik sebelumnya dan dapat membantu menjual objek sengketa tersebut.

Halaman 2 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



3. Bahwa kemudian pada awal Juni 2021, Penggugat mendapat kabar dari Tergugat II bahwa telah mendapatkan calon pembeli atas Objek Sengketa dan pada saat itu Penggugatpun bersiap mengatur waktu untuk berangkat ke Sorong karena Penggugat berada di Surabaya, dan setelah itu Penggugatpun berangkat ke Sorong pada awal Juni 2021 untuk berniat bertemu dengan calon pembeli (Tergugat I).

Kemudian pada tanggal 05 Juli 2021 Penggugatpun diajak oleh Tergugat II/Pius Yance Layuk untuk bertemu di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), CH. Rezy R. Warsito, S.H. M.Kn., (Turut Tergugat I) namun setelah tiba di kantor notaris/ Turut Tergugat I tersebut Penggugat tidak bertemu dengan Calon pembeli atau Tergugat I, dan karena Penggugat menunggu terlalu lama kemudian Penggugat disuruh tanda-tangan suatu berkas oleh pegawai Turut Tergugat I, yang sama sekali tidak dijelaskan apa maksud tanda tangan tersebut. dan dikarenakan bahasa dan cara penyampaian dari Tergugat II dan Turut Tergugat I yang meyakinkan maka Penggugatpun menandatangani.

4. Bahwa setelah Penggugat menandatangani suatu surat tersebut Penggugatpun pulang dan setelah sampai dirumah saudara penggugat dan karena penggugat penasaran penggugat menghubungi Turut Tergugat I kembali dan dijelaskan pada saat itu bahwa, berkas yang tadi ditanda-tangani ada berkas untuk proses Akta Jual Beli Tanah (Objek Sengketa), dan kemudian saat itu juga penggugat menyuruh untuk Pending dulu, karena sama sekali Penggugat belum ada komunikasi dengan Tergugat I dan bahkan belum ada pembicaraan harga sama sekali. *(hal ini diakui oleh Turut Tergugat I pada saat Penggugat melakukan Pertemuan dengan Turut Tergugat I pada Tanggal 29 September 2021)*

5. Bahwa setelah komunikasi dengan Turut Tergugat I tentang Pending pertama kali proses Akta Jual Beli tanggal 05 Juli 2021 setelah Penggugat menandatangani suatu berkas tersebut, kemudian pada tanggal 12 Juli 2021 kembali lagi Penggugat menghubungi Turut Tergugat I untuk melakukan Pending kembali, dan karena merasa aman karena sudah berkomunikasi dengan Turut Tergugat I, Penggugatpun berangkat ke Surabaya pada tanggal 06 Agustus 2021, dan setelah sampai di Surabaya kurang lebih satu bulan disana selama bulan Agustus dari tanggal 06 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 07 September 2021 Penggugat kembali berkomunikasi dengan Tergugat



Il yang berada di Sorong untuk menanyakan tentang sertifikat tersebut, sekitar pada bulan September 2021 namun Tergugat II, tidak ada kabar, sehingga Penggugat menghubungi Turut Tergugat I, namun ternyata informasi yang Penggugat dapatkan dari Turut Tergugat I adalah Akta Jual Beli dan Sertifikat telah dibalik nama Oleh Tergugat I, melalui Turut Tergugat I (Akta Jual Beli Nomor :298/2021 tanggal 18 Agustus 2021 **Vide bukti P.2**) dan sertifikat oleh Turut Tergugat II ;

Hal ini membuat Penggugat merasa Syok dan kaget dan bertanya-tanya, Bagaimana mungkin tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I dan Para Turut Tergugat dapat memprosesnya.? dan Akta Jual Beli tersebutpun dikeluarkan dalam waktu yang sangat singkat atau dibacakan pada tanggal 18 Agustus 2021 (Vide bukti P.2), dimana pada saat itu penggugat sama sekali tidak mengetahuinya sebab Penggugat berada di Surabaya, dan pada akhirnya Penggugat berangkat ke Sorong untuk memastikannya. dan setelah tiba di Sorong penggugat didampingi Kuasa Hukum memastikannya pada Turut Tergugat I ternyata benar informasi tersebut dan kemudian Penggugat meminta Akta Jual Beli tersebut diserahkan kepada Penggugat pada saat itu, lalu hari berikutnya Turut Tergugat I menyerahkan salinan Akta Jual Beli tersebut kepada Penggugat Melalui Kuasa Hukum Penggugat. dari Akta Jual Beli tersebut selain keganjilan dan sebagainya hal yang membuat Penggugat lebih heran adalah ternyata harga yang diproses sesuai akta jual beli atas objek sengketa tersebut adalah hanya **Rp. 250.000.000., (dua ratus lima puluh juta rupiah), (Vide Bukti P.3)**, dimana harga yang tidak sebanding dengan nilai jual tanah tersebut juga nilai yang Penggugat **Pasarkan Yaitu Rp. 1.500.0000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)**. dan bahkan sampai saat gugatan ini diajukanpun Penggugat sama sekali belum pernah bertemu dan mengenal dengan Tergugat I. sehingga Penggugat merasa ada permainan antara Tergugat I dan II yang kemudian dimuluskan oleh Turut Tergugat I.

6. Bahwa setelah penggugat mengetahui proses balik nama objek sengketa tersebut telah dijalankan dan selesai sesuai penjelasan diatas maka penggugatpun pada berupaya untuk melakukan pemblokiran atas sertifikat tersebut di Kantor Turut Tergugat II. dan telah dikabulkan pemblokiran tersebut. (vide bukti P.4 dan P.5).
7. Bahwa kemudian penggugat dengan jalan damai mencoba berkomunikasi dengan Tergugat I melalui Surat Somasi (**Vide Bukti**



P.6), Namun sampai gugatan ini diajukan tidak ada tanggapan dari Tergugat I, untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan baik.

8. Bahwa sampai saat gugatan ini diajukan Penggugat sama sekali belum pernah menerima satu rupiahpun (Rp. 1,-) dari Tergugat I atas jual beli Objek Sengketa yang telah di balik nama oleh Tergugat I tersebut, namun atas Objek Sengketa tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I melalui kepemilikan sertifikat atas Objek Sengketa tersebut.

9. Bahwa atas penjelasan dari fakta hukum diatas, telah jelas menerangkan sifat melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, serta Turut Tergugat, serta kerugian yang timbul karena perbuatannya, telah termasuk didalam **Kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum** seperti yang dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUHPerdata Pasal 1365.

10. Bahwa akibat dari pada Perbuatan Tergugat I tersebut, membuat Penggugat mengalami Kerugian Baik Materiil maupun Immateril yang sangat besar yaitu :

- **Kerugian Materiil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)**
- **Kerugian Immateril** yaitu kerugian Waktu, Tenaga dan Pikiran yang mana telah mengganggu segala aktifitas Penggugat dalam Pekerjaan sehari-hari sehingga jika dihitung-hitung sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)**, termasuk biaya tiket bolak balik Surabaya-Sorong untuk mengurus permasalahan ini (**Vide Bukti P.7**).

Sehingga Total Kerugian Penggugat adalah sebesar Rp. 1.550.000.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah).

11. Bahwa untuk menjamin agar Objek Sengketa dalam perkara ini tidak dialihkan atau dipindah tangankan maka kami mohon kepada yang mulia Majelis Hakim dalam Perkara ini agar dapat meletakkan Sita Jaminan atas Objek Sengketa tersebut.

Maka Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Penggugat mohon dengan Hormat kepada Pengadilan Negeri Sorong Yang Mulia, Untuk dapat berkenaan memutuskan :

MENGADILI

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 298/2021 tanggal 18 Agustus 2021, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I adalah **Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat (Dapat Dibatalkan)**.
 3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00317, Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Sorong dengan Luas 450 M² Kelurahan Klawuyuk Kota Sorong (tanah Objek Sengketa) yang telah dibaliknama atas Nama Tergugat I adalah **Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat (Dapat Dibatalkan)**.
 4. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah **Perbuatan Melawan Hukum**.
 5. Menyatakan segala macam dokumen-dokumen atau surat-surat yang dibuat **dibawah tangan ataupun dibuat secara Sah oleh Tergugat I dan II, pada Turut Tergugat I antara Penggugat dan Tergugat I**, dengan dan tanpa ada persetujuan dari Penggugat dan secara tidak sengaja telah ditandatangani oleh Penggugat terkait Objek Sengketa adalah ;
 - **Cacat Hukum Dan Dapat Dibatalkan (Untuk Dokumen/Akta Sah dari PPAT / Turut Tergugat I),**
 - **Atau Juga Batal Demi Hukum (Untuk Dokumen/Akta Dibawah Tangan).**
 6. Menyatakan Objek Sengketa yaitu sebidang tanah yang terletak di Jalan Kilang, Kilo Meter 10 Kota Sorong, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00317, Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Sorong dengan Luas 450 M² Kelurahan Klawuyuk Kota Sorong, yang sebelumnya atas Nama Pius Yance Layuk/Tergugat II dan telah dibeli pada tahun 2019 serta telah dibalik Nama dan dicatat dalam sertifikat tersebut atas Nama Penggugat INGRIANA SUCIANTO, yang pada **saat ini telah dibalik nama atas nama Tergugat I**, dengan Batas-Batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Berbatasan dengan Rumah Milik Ibu Jannatul Naimah
Sebelah Selatan	: Jalan Kilang Kilo Meter 10
Sebelah Timur	: Lorong Blok D jalan Kilang Kilo Meter 10
Sebelah Barat	: Berbatasan dengan beberapa rumah yaitu Rumah Pak, Imran, Rumah Pak Rikson Pasaribu dan Pak Harto Taslim.
- Adalah kembali menjadi milik Penggugat dikarenakan proses jual beli yang dilakukan tanpa ada kesepakatan dan cacat prosedural.



7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk Membayar Ganti Kerugian Materiil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan Kerugian Immateril sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah), Sehingga Total Kerugian yang harus diayarkan oleh Tergugat Kepada Penggugat adalah sebesar **Rp.1.550.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**, akibat perbuatannya tersebut kepada Penggugat dengan seketika dan sekaligus;
8. Menyatakan Bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menjalankan isi putusan ini secara sukarela terkait ganti kerugian kepada Penggugat, serta untuk Tergugat I tidak dapat mengosongkan Objek Sengketa, Maka dapat dipaksa dengan menggunakan Alat Negara.
9. Meletakkan Sita Jaminan terhadap Objek Sengketa tersebut.
10. Memenghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan II, untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya "**ex aequo et bono**";

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat II hadir kuasanya sedangkan Tergugat II, Turut Tergugat I tidak hadir tanpa alasan yang sah serta telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut tetap tidak hadir atau menyuruh wakilnya untuk hadir dipersidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Desember 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

A. DALAM EKSEPSI

1. LEGAL STANDING Kuasa Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Beracara

Halaman 7 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Buku II Pedoman Tekhnis Administrasi Dan Tekhnis Peradilan Perdata Umum, A.Pengadilan Negeri angka 2 huruf (c) berbunyi “*Dokumen yang perlu disertakan dalam pendaftaran perkara sekurang-kurangnya...(c) Fotokopi kartu advokat kuasa hukum yang bersangkutan*”.

Dihubungkan dengan pendapat Hakim Agung Dr. Drs. H. Amran Suadi, S.H., M.Hum., M.M pada bimbingan teknis di Balai Diklat Pemerintah Provinsi Jambi (04/02/2015) pada pokoknya mengatakan “Ada 3 (tiga) hal yang menjadi perhatian apabila pihak memberi kuasa, yaitu :

- a. bersifat khusus sesuai dengan Pasal 1795 KUH Perdata;
- b. memperhatikan Undang-Undang Advokat No. 18 tahun 2003 dan SK MARI No. 089/KMA/VI/2010;
- c. **Kuasa menurut hukum (legal mandatory). Apabila Kartu Tanda Anggota pengacara sudah habis masa berlakunya, jangan diterima dengan alasan apapun”.**

Berdasarkan hal tersebut kedudukan hukum/legal standing seluruh Kuasa Hukum Penggugat dalam perkara Nomor. 141/Pdt.G/2021/PN.Son dengan menghadirkan **Surat Keterangan** yang memuat redaksi “*berlaku juga sebagai menunjang/mengganti KTA Sementara hingga KTA terbaru ada*” sejak pendaftaran Gugatan s/d persidangan dilaksanakan sebagai syarat beracara dalam perkara a quo adalah **cacat hukum, tidak berdasar dan tidak memenuhi syarat hukum beracara dalam persidangan**. Sebab Buku II Pedoman Tekhnis Administrasi Dan Tekhnis Peradilan Perdata Umum sebagaimana disebut diatas secara tegas menyebut “*Dokumen yang perlu disertakan dalam pendaftaran perkara sekurang-kurangnya...(c) Fotokopi kartu advokat kuasa hukum yang bersangkutan*”, dimana hal yang menjadi aturan beracara dalam persidangan tersebut **TIDAK DAPAT DITAFSIRKAN LAIN**.

2. **Gugatan Eror in Persona**

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada Sub Kamar Perdata Umum angka IX. Secara tegas berbunyi ;

Halaman 8 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



*“Perlindungan harus diberikan kepada **PEMBELI YANG ITIKAD BAIK** sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”.*

Berdasarkan hal tersebut dihubungkan dengan angka 2 Posita Gugatan Penggugat yang menyebut “Penggugat meminta bantuan secara lisan kepada **Tergugat II/Pius Yance Layuk** untuk **membantu menjual objek sengketa... dan dapat membantu menjual objek sengketa tersebut**”. Atas hal tersebut secara jelas dan nyata bahwasanya Penggugat meminta agar Tergugat II/**Pius Yance Layuk** menjual objek sengketa, **dan seharusnya Penggugat hanya mengajukan tuntutan/gugatan terhadap Tergugat II/Pius Yance Layuk** saja.

Bahwa berdasarkan SEMA No.7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada Sub Kamar Perdata Umum angka IX. Sudah dengan jelas dan tegas Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik, Sehingga sudah seharusnya Gugatan tidak dapat diajukan kepada Tergugat I dengan demikian Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima.

3. Gugatan Penggugat Kabur

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.720 K/Pdt/1997 tanggal 09 Maret 1999 yang dalam kaidah hukumnya pada pokoknya berbunyi “*Petitum suatu gugatan Perdata harus didasarkan dan didukung oleh **Positum/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas**, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara Positum dengan Petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah **kabur**, sehingga menurut hukum Acara Perdata, gugatan yang demikian harus dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA**”.*

Juncto Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.1075 K/Sip/1982 tanggal 08 Desember 1982 yang dalam kaidah hukumnya pada pokoknya berbunyi “*Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara Petitum dengan Posita (fundamentum petendi) harus*

Halaman 9 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



berhubungan satu sama lain, dalam arti ; bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh Posita/fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya “Gugatan tidak diterima”.

Berdasarkan hal tersebut dihubungkan menurut angka 2 Posita Gugatan Penggugat yang menyebut ;

“Bahwa berawal pada awal tahun 2021 dimana Penggugat meminta bantuan secara lisan kepada Tergugat II/Pius Yance Layuk untuk membantu menjual objek sengketa, dengan harga pada saat itu yang disampaikan kepada Tergugat II adalah sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), dikarenakan Penggugat sedang membutuhkan uang, kemudian Penggugat juga percaya bahwa Tergugat II tersebut adalah Pemilik sebelumnya dan dapat membantu menjual objek sengketa tersebut”.

Adalah **SALING BERTENTANGAN/TIDAK BERSESUAIAN**

dengan ;

a. Posita angka 3 paragraf 1, yang pada pokoknya menyebut “Penggugat mendapat kabar dari Tergugat II bahwa telah mendapatkan calon pembeli atas objek sengketa dan Penggugat pun bersiap mengatur waktu untuk berniat bertemu dengan calon pembeli (Tergugat I)”.

Dihubungkan dengan Posita angka 4 berbunyi “...karena sama sekali Penggugat belum ada komunikasi dengan Tergugat I dan bahkan belum ada pembicaraan harga sama sekali.”

Adalah **SALING BERTENTANGAN/TIDAK BERSESUAIAN** dengan posita angka 2 Gugatan Penggugat telah secara tegas dan nyata mengakui “Penggugat meminta bantuan kepada Tergugat II/Pius Yance Layuk untuk membantu menjual objek sengketa tersebut”. Dengan demikian dapat ditafsirkan menurut hukum bahwa Tergugat II menjalankan fungsi dan/atau kapasitas Penggugat dalam bertemu dan berbicara mengenai harga dengan Pembeli guna menjual Objek Sengketa perkara a quo.

Halaman 10 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



b. Posita angka 3 Paragraf 2, yang pada pokoknya menyebut “**Tanggal 05 Juli 2021** Penggugat diajak oleh Tergugat II untuk bertemu di Kantor Notaris dan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) CH.Rezy R.Warsito,S.H.,M.Kn (Turut Tergugat II) namun tidak bertemu dengan Calon Pembeli atau Tergugat I, dan Penggugat melakukan penandatanganan berkas”.

Dihubungkan dengan Posita angka 4 berbunyi “Bahwa setelah Penggugat menandatangani surat tersebut Penggugat pun pulang dan setelah sampai dirumah saudara Penggugat dan karena Penggugat penasaran Penggugat menghubungi Turut Tergugat I kembali dan dijelaskan pada saat itu bahwa berkas yang ditanda-tangani ada berkas untuk proses Akta Jual Beli Tanah (Objek Sengketa), dan kemudian saat itu juga Penggugat menyuruh untuk pending dulu...*dst*’.

Dihubungkan dengan Posita angka 5 paragraf 1 berbunyi “Bahwa setelah komunikasi dengan Turut Tergugat I tentang pending pertama kali proses Akta Jual Beli tanggal **05 Juli 2021** setelah penggugat menandatangani suatu berkas tersebut, kemudian pada tanggal **12 Juli 2021** kembali lagi Penggugat menghubungi Turut Tergugat I untuk melakukan pending kembali, dan karena merasa aman karena sudah berkomunikasi dengan Turut Tergugat I, Penggugatpun berangkat ke Surabaya pada tanggal 06 Agustus 2021, dan setelah sampai di Surabaya kurang lebih 1 bulan disana selama bulan Agustus dari tanggal 06 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 07 September 2021 Penggugat kembali berkomunikasi dengan Tergugat II...*dst*’.

Adalah **BERTENTANGAN/TIDAK BERSESUAIAN** dengan Petitum angka 2 gugatan Penggugat yakni ;

“Menyatakan **Akta Jual Beli Nomor 298/2021 tanggal 18 Agustus 2021** yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I adalah Tidak memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat (dapat dibatalkan)”.

Sebab berdasarkan AJB tanggal 18 Agustus 2021 ini secara yuridis mengartikan bahwa pihak-pihak datang menghadap maupun bertanda tangan ke Kantor Notaris dan PPAT pada



tanggal **18 Agustus 2021** untuk selanjutnya proses pengurusan balik nama sertifikat dilaksanakan.

Selain itu Posita angka 5 paragraf 1 gugatan Penggugat dengan redaksi "*Penggugatpun berangkat ke Surabaya pada tanggal 06 Agustus 2021, dan setelah sampai di Surabaya kurang lebih 1 bulan disana selama bulan Agustus dari tanggal 06 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 07 September 2021*" merupakan redaksi **posita gugatan yang tidak jelas dan kabur** mengingat gugatan perkara a quo didaftarkan Penggugat pada 09 November 2021 yang bertolak belakang dengan redaksi Penggugat tinggal di Surabaya sejak ***tanggal 06 Agustus 2021 s/d 07 September 2021*** atau sekitar 18.180 tahun.

- c. Posita angka 5 Paragraf 2 berbunyi "*Hal ini membuat Penggugat merasa syok dan kaget dan bertanya-tanya, Bagaimana mungkin tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I dan Para Turut Tergugat dapat memprosesnya ? dan Akta Jual Beli tersebutpun dikeluarkan dalam waktu yang singkat atau dibacakan pada tanggal 18 Agustus 2021 (Vide Bukti P.2), dimana pada saat itu Penggugat sama sekali tidak mengetahuinya sebab Penggugat berada di Surabaya...,dimana harga yang tidak sebanding dengan nilai jual tanah tersebut juga nilai yang **Penggugat Pasarkan** yaitu Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dst."* Adalah **BERTENTANGAN/TIDAK BERSESUAIAN** dengan Posita Angka 2 yang pada pokoknya berbunyi "Penggugat meminta bantuan kepada Tergugat II/Pius Yance Layuk untuk **membantu menjual objek sengketa**" ; selanjutnya bertentangan dengan Posita angka 3 yang pada pokoknya berbunyi tanggal 05 Juli 2021 Penggugat diajak Tergugat II/Pius Yance Layuk bertemu di Kantor Notaris dan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) CH.Rezy R.Warsito,S.H.,M.Kn (Turut Tergugat II) namun tidak bertemu dengan Calon Pembeli atau Tergugat I, dan **melakukan penandatanganan berkas** ; bertentangan dengan Posita angka 5 Paragraf 2 yang pada pokoknya berbunyi Penggugat tinggal di Surabaya ***tanggal 06 Agustus 2021 s/d 07 September 2021*** atau

Halaman 12 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



sekitar 18.180 tahun ; kemudian bertentangan dengan Petitum angka 5 gugatan Penggugat (**vide angka 5 Petitum gugatan Penggugat**).

- d. Posita angka 6 berbunyi “Bahwa setelah Penggugat mengetahui **proses balik nama objek sengketa tersebut telah dijalankan dan selesai sesuai penjelasan diatas** maka Penggugatpun...dst”.

Adalah **BERTENTANGAN/TIDAK BERSESUAIAN** dengan Posita Angka 1 s/d angka 5 gugatan Penggugat, sebab Posita angka 1 s/d 5 menurut redaksinya menyebut tentang Akta Jual Beli **tanpa uraian penjelasan maupun tanpa redaksi bertuliskan tentang proses balik nama objek sengketa**.

Dengan demikian oleh karena redaksi **proses akta jual beli dengan proses balik nama** merupakan 2 substansi berbeda menurut hukum, baik defenisinya maupun instansi yang berwenang menerbitkan berbeda pula.

Maka secara jelas dan nyata posita angka 6 **tidak bersesuaian** dengan Posita Angka 1 s/d angka 5 gugatan Penggugat dan **bertentangan** dengan Petitum angka 3 gugatan Penggugat berbunyi “Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor. 00317, Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Sorong dengan luas 450 M² Kelurahan Klawuyuk Kota Sorong (tanah Objek Sengketa) **yang telah dibaliknamakan atas Nama Tergugat I** adalah Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat (dapat dibatalkan) ; dan bertentangan dengan Petitum angka 6 gugatan Penggugat (**vide angka 6 Petitum gugatan Penggugat**).

- e. Posita angka 9 berbunyi “Bahwa **atas penjelasan dari fakta hukum diatas, telah jelas menerangkan sifat melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, serta Turut Tergugat, serta kerugian yang timbul karena perbuatannya, telah termasuk didalam Kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum...dst**”.

Adalah Posita dengan redaksi **Kabur dan Tidak Jelas** sebab secara yuridis menurut redaksi positanya angka 1 s/d 8 gugatan Penggugat, tidak ada uraian dengan redaksi yang



memuat Kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum secara khusus terhadap Tergugat I.

Dengan demikian berdasarkan penyusunan antar posita Gugatan Penggugat yang saling tidak bersesuaian dan saling bertentangan dengan petitum Gugatan Penggugat, maka berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.1075 K/Sip/1982 tanggal 08 Desember 1982 **Juncto** Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.720 K/Pdt/1997 tanggal 09 Maret 1999 serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku di Indonesia, layak dan patut Gugatan Penggugat dinyatakan **Kabur atau Tidak Jelas** sehingga seharusnya dinyatakan **DITOLAK** dan/atau setidaknya **TIDAK DAPAT DITERIMA**.

4. Tuntutan Ganti Rugi Gugatan Penggugat tidak diperinci

Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. No. 019 K/sip/1983 **Juncto** Putusan Mahkamah Agung RI No.1186 K K/Sip/1973 yang dalam kaidah hukumnya pada pokoknya berbunyi "*Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima*". **Juncto** Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.117 K/Sip/1971 tanggal 02 Juni 1971 dalam kaidah hukumnya pada pokoknya berbunyi "*Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim*". Dihubungkan dengan tuntutan ganti rugi "kerugian materiil dan Immateriil" Penggugat dalam Posita dan Petitum Gugatannya tidak diperinci secara jelas dan detail, maka berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana disebut diatas tuntutan ganti rugi Penggugat adalah kabur dan tidak jelas, sehingga layak dan patut **dinyatakan tidak dapat diterima**.

5. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa masih ada pihak pihak yang harus digugat tetapi belum dimasukkan sebagai pihak yaitu **Vincentius Dennis Susanto** dan Notaris **Nova Arifin, SH, M.Kn** karena sebelum Penggugat melakukan jual beli kepada Tergugat I sudah terlebih dahulu Penggugat melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli kepada Vincentius Dennis Susanto yang dilakukan di Notaris Nova

Halaman 14 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Arifin, SH, M.Kn dengan akta Notaris No 19 Tanggal 11 November 2020, **sehingga dengan demikian sudah seharusnya Vincentius Dennis Susanto dan Notaris Nova Arifin, SH, M.Kn ditarik sebagai Pihak dalam Perkara.**

B. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi tersebut diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Jawaban Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan nyata oleh Tergugat I;
3. Bahwa sebagaimana disebut pada Eksepsi Tergugat I diatas, bahwa Tergugat I secara yuridis menolak keras kedudukan dan keberadaan seluruh Kuasa Penggugat dengan hanya menghadirkan document foto kopi Berita Acara Sumpah dan Surat Keterangan KTA Sementara sebagai identitas syarat beracara litigasi dalam perkara a quo.

Sebab secara yuridis dan berdasar hukum telah tegas dinyatakan **Buku II Pedoman Tekhnis Administrasi Dan Tekhnis Peradilan Perdata Umum**, A.Pengadilan Negeri angka 2 huruf (c) berbunyi *"Dokumen yang perlu disertakan dalam pendaftaran perkara sekurang-kurangnya...(c) Fotokopi kartu advokat kuasa hukum yang bersangkutan"*.

Berikut apabila hal Surat Keterangan dimaksud memperoleh pengakuan dan/atau tetap di ijinan beracara didalam ruang sidang, maka akan menjadi sebuah tradisi baru yang dapat mengacaukan regulasi hukum, terlebih khusus mengacaukan Tekhnis Administrasi Dan Tekhnis Peradilan Perdata Umum.

4. Bahwa sebagaimana disebut pada Eksepsi Tergugat I diatas bahwa Tergugat I secara yuridis dan berdasar hukum menolak keras Gugatan Penggugat tertuju kepada Tergugat I.

Sebab menurut angka 2 Posita Gugatan Penggugat yang menyebut *"Penggugat meminta bantuan secara lisan kepada Tergugat II/Pius Yance Layuk untuk membantu menjual objek sengketa...dan dapat membantu menjual objek sengketa tersebut"*, secara sah dan berdasar hukum merupakan sebuah pengakuan yang Penggugat mengakui **Pius Yance Layuk** membantu menjual objek sengketa. Sehingga berdasarkan Surat

Halaman 15 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Edaran Mahkamah Agung No.7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada Sub Kamar Perdata Umum angka IX berbunyi ;

“Perlindungan harus diberikan kepada PEMBELI YANG ITIKAD BAIK sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”.

Dihubungkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.52K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975 dalam kaidah hukumnya pada pokoknya menegaskan bahwa ***“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”***. Juncto Putusan Mahkamah Agung RI No.1237K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 dalam kaidah hukumnya pada pokoknya menegaskan bahwa ***“Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum”***.

Dengan demikian berdasarkan hal-hal yuridis tersebut diatas Tergugat I layak dan patut memperoleh perlindungan hukum berkaitan dalam perkara a quo.

5. Bahwa Tergugat I secara yuridis dan berdasar hukum menolak keras Posita Gugatan Penggugat angka 3 dan 4 yang **saling bertentangan/tidak bersesuaian dan kabur** dengan Posita angka 2 yang secara tegas dan nyata mengakui bahwasanya ***“Penggugat meminta bantuan secara lisan kepada Tergugat II untuk menjual objek sengketa”***.

Bahwa Penggugat dalam Positanya yang ***“Penggugat disuruh tanda tangan suatu berkas oleh Pegawai Turut Tergugat I yang sama sekali tidak dijelaskan apa maksud tanda tangan tersebut. Dan dikarenakan bahasa dan cara penyampaian dari Tergugat II dan Turut Tergugat I yang meyakinkan maka Penggugat pun menandatangani”***. Adalah dalil yang mengada-ada dan diciptakan sendiri oleh Penggugat, sebab **secara yuridis dan berdasar hukum guna penandatanganan akta di Kantor Notaris/PPAT manapun, sebelum penandatanganan dilaksanakan pihak Notaris/PPAT terlebih dahulu dibacakan dan menjelaskan maksud dan tujuan dari akta Jual beli**

Halaman 16 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



tersebut (Vide Pasal 6 Akta jual beli No 298/2021 antara Penggugat dengan Tergugat I)

Selain itu Penggugat terkesan bertujuan untuk menutup diri bahwasanya sering berurusan dengan beberapa Notaris/PPAT Kota/Kabupaten Sorong.

Begitu pula dalil yang menyebut "*Bahwa setelah Penggugat menandatangani suatu surat tersebut Penggugatpun pulang setelah sampai dirumah saudara penggugat...dst*". Adalah dalil yang dibuat-buat dan omong kosong sebab jauh hari sebelum Tergugat I membeli Objek Sengketa sampai dengan beberapa bulan setelah Tergugat I membeli Objek Sengketa, **Penggugat dan Tergugat II tinggal serta hidup bersama didalam satu rumah area Objek Sengketa.**

6. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak keras Posita Gugatan Penggugat angka 5 dengan alasan sebagaimana diuraikan sebagai berikut ;

- Dalam dalil Positanya Penggugat menyebut "*Bahwa setelah komunikasi dengan Turut Tergugat I tentang pending pertama kali proses Akta Jual Beli tanggal 05 Juli 2021 setelah Penggugat menandatangani suatu berkas tersebut, kemudian pada tanggal 12 Juli 2021 kembali lagi Penggugat menghubungi Tergugat I untuk melakukan pending kembali...dst*".

Dalil tersebut adalah bertentangan dengan Posita paragraf yang sama kalimat terakhir yang menyebut "*...(Akta Jual Beli Nomor.298/2021 tanggal 18 Agustus 2021 vide bukti P.2)*" yang mengartikan bahwasanya Para pihak dalam Akta Jual Beli datang menghadap dan bertandatangan pada tanggal 18 Agustus 2021 (*sebagaimana fakta yuridisnya yang akan Tergugat I buktikan dalam perkara a quo*). Dengan demikian Tergugat I meragukan akta apa yang ditanda tangan Penggugat pada 05 Juli 2021, dan akta apa yang diminta pending oleh Penggugat s/d tanggal 12 Juli 2021;

- Dalam dalil Positanya Penggugat menyebut "*Penggugatpun berangkat ke Surabaya pada tanggal 06 Agustus 2021, dan setelah sampai di Surabaya kurang lebih 1 bulan disana*".

Halaman 17 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



selama bulan Agustus dari tanggal 06 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 07 September 2021...dst”.

Dalil tersebut adalah bertentangan dengan fakta hukum yang tidak dapat dibantah lagi bahwasanya **posita gugatan tersebut tidak jelas dan kabur** mengingat gugatan perkara a quo didaftarkan Penggugat pada 09 November 2021 yang bertolak belakang dengan redaksi Penggugat tinggal di Surabaya sejak **tanggal 06 Agustus 2021 s/d 07 September 2021** atau sekitar 18.180 tahun.

- Dalam dalil Positanya Penggugat menyebut “*Hal ini membuat Penggugat merasa syok dan kaget dan bertanya-tanya, Bagaimana mungkin tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I dan Para Turut Tergugat dapat memprosesnya ? dan Akta Jual Beli tersebutpun dikeluarkan dalam waktu yang singkat atau dibacakan pada tanggal 18 Agustus 2021 (Vide Bukti P.2), dimana pada saat itu Penggugat sama sekali tidak mengetahuinya sebab Penggugat berada di Surabaya...,dimana harga yang tidak sebanding dengan nilai jual tanah tersebut juga nilai yang **Penggugat Pasarkan Penggugat Pasarkan** yaitu Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dst.”*

Dalil tersebut merupakan alasan yang sengaja dibuat-buat oleh Penggugat dan tidak berdasar, sebab bagaimana mungkin Penggugat tidak mengetahui atau merasa syok dan bertanya-tanya. Mengingat secara tegas pada posita angka 2 Penggugat telah mengakui bahwa “*Penggugat meminta bantuan kepada Tergugat II untuk **membantu menjual objek sengketa**”, kemudian dokumen Akta Jual-Beli dan berkas lainnya Penggugat sendiri yang bertanda tangan (sebagaimana hal ini akan Tergugat I buktikan dalam persidangan nantinya).*

Selanjutnya tentang dalil Posita Penggugat yang menyebut “*Hal yang membuat Penggugat lebih heran adalah ternyata harga yang diproses sesuai akta jual beli atas objek sengketa tersebut adalah hanya Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dimana harga yang tidak sebanding dengan nilai jual tanah tersebut ...dst”.* Merupakan alibi Penggugat

Halaman 18 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



dalam menguraikan alasannya, mengingat peristiwa sesungguhnya menurut fakta yuridisnya nilai harga objek Rp. 250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) sebagaimana termuat pada Akta Jual Beli merupakan saran dari Penggugat sebagaimana penyampaian lisan Tergugat II kepada Tergugat I di Kantor Notaris pada saat penandatanganan Akta Jual Beli guna menghindari nilai Pajak Penjualan Objek Sengketa. Kemudian tentang nilai jual-beli objek sengketa secara sah yang dapat dibuktikan oleh Tergugat I menurut transaksi pembayaran adalah sebesar Rp. 1.045.000.000,- (*satu milyar empat puluh lima juta rupiah*).

7. Bahwa Tergugat I secara yuridis dan berdasar hukum menolak keras Posita Gugatan Penggugat angka 6 yang menyebut "*bahwa setelah Penggugat mengetahui proses balik nama objek sengketa tersebut telah dijalankan dan selesai sesuai penjelasan diatas...dst*".

Bahwa dalil Posita poin 6 adalah dalil yang tidak dapat dipertanggungjawabkan karena posita angka 1 s/d 5 tidak ada redaksi yang memuat tentang **proses balik nama objek sengketa**, melainkan hanya redaksi tentang **proses akta jual-beli objek sengketa**. Sehingga oleh karena redaksi **proses akta jual beli dengan proses balik nama** merupakan 2 substansi berbeda menurut hukum, baik defenisinya maupun instansi yang berwenang menerbitkan berbeda pula.

Bahwa setelah Terjadi akta jual beli dan proses Balik Nama barulah Tergugat I mengetahui bahwa sertifikat tersebut telah dibebani APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) pada Bank Pengkreditan Rakyat Menara Cenderawasih Papua berkedudukan di Sorong dan Juga telah terjadi Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Vincentius Dennis Susanto dengan akta No 19 tertanggal 11 November 2020.

Bahwa Tergugat I membayar tahap Pertama uang pembelian rumah besertifikat Hak Milik No 00317/Klawuyuk seluas 450 M2 sebesar Rp. 750.000.000,00 pada tanggal 15 Maret 2021 yang kwitansinya ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat I meminta kepada tergugat II agar kwitansi tersebut harus ditandatangani oleh Penggugat barulah pada tanggal 22 Juni

Halaman 19 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



2021 Penggugat menandatangani kwitansi pembelian rumah besertifikat Hak Milik No 00317/Klawuyuk seluas 450 M2 dan Tergugat II menyerahkan kwitansi tersebut kepada Tergugat I.

Bahwa setelah Tergugat I membayar tahap Pertama pembelian rumah besertifikat Hak Milik No 00317/Klawuyuk seluas 450 M2 maka Penggugat membayar lunas kredit di Bank Pengkreditan Rakyat Menara Cenderawasih Papua berkedudukan di Sorong pada tanggal 14 April 2021 dan Penggugat membatalkan Perjanjian Ikatan Jual Beli akta Notaris No 19 tertanggal 11 November 2020 antara Penggugat dengan Vincentius Dennis Susanto di Notaris Nova Arifin, SH, M.Kn dengan akta Pembatalan No 89 tertanggal 18 Juni 2021 dan setelah pembatalan maka dibuatlah akat Jual Beli Antara penggugat dengan Tergugat I di Notaris /PPAT CH Rezy R Warsito, SH, M.Kn dengan akta Jual beli No 298/2021 tertanggal 18 Agustus 2021 dan Tergugat I menyerahkan uang sebesar Rp, 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan setelah dilakukan balik nama Tergugat I mendapatkan sertifikat dan Tergugat I memberikan kepada Tergugat II uang biaya balik nama sebesar Rp.45.000.000,00 (empat puluh lima juta) dan Tergugat II menandatangani kwitansi pelunasan sebesar Rp. 1.045.000.000,00 (satu miliar empat puluh lima juta rupiah) pada tanggal 23 Agustus 2021.

8. Bahwa Tergugat I secara yuridis dan berdasar hukum menolak keras Posita Gugatan Penggugat angka 7 yang menyebut *"Bahwa kemudian Penggugat dengan jalan damai mencoba berkomunikasi dengan Tergugat I melalui Surat Somasi (Vide Bukti P.6), namun sampai gugatan ini diajukan tidak ada tanggapan dari Tergugat I...dst"*.

Bahwa Tergugat I tidak menanggapi Somasi karena Para **Kuasa Hukum Penggugat tidak melampirkan Surat Kuasa khusus untuk melakukan Somasi.**

9. Bahwa Tergugat I secara yuridis dan berdasar hukum menolak keras Posita Gugatan Penggugat angka 9 yang menyebut *"Bahwa atas penjelasan dari fakta hukum diatas, telah jelas menerangkan sifat melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, serta Turut Tergugat, serta kerugian*

Halaman 20 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



yang timbul karena perbuatannya, telah termasuk didalam Kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum...dst”.

Bahwa Tergugat I dalam melakukan Jual beli rumah besertifikat Hak Milik No 00317/Klawuyuk seluas 450 M2 sudah sesuai dengan prosedur perundang-undangan

10. Bahwa Tergugat I secara yuridis dan berdasar hukum menolak keras Posita Gugatan Penggugat angka 10 dan 11 sebab tuntutan ganti rugi “kerugian materiil dan Immateriil” Penggugat dalam Posita dan Petitum Gugatannya tidak diperinci secara jelas dan detail.

Dimana tuntutan ganti rugi Penggugat bertentangan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. No. 019 K/sip/1983 **Juncto** Putusan Mahkamah Agung RI No.1186 K K/Sip/1973 yang dalam kaidah hukumnya pada pokoknya berbunyi “*Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima*”. **Juncto** Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.117 K/Sip/1971 tanggal 02 Juni 1971 dalam kaidah hukumnya pada pokoknya berbunyi “*Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim*”.

11. Bahwa oleh karena itu Gugatan Penggugat tentang Tuntutan Ganti Rugi dan Permohonan Sita layak dan patut **DITOLAK** karena tidak berdasar hokum.

Berdasarkan seluruh dalil yuridis tersebut diatas Tergugat I mohon kepada Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutuskan dengan amarnya ;

A. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA

- 1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima ;
- 2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam Perkara ini.

Halaman 21 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau, Apabila Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah pula mengajukan jawaban gugatannya sebagai berikut :

1. DALAM EKSEPSI 1. Tentang Gugatan Telah Lewat Waktu (Daluarsa);
Sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahim 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat 2 (Dua) bahwa “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.

Tentang Kompetensi Absolut

- a. Eksepsi Kompetensi Absolut, bahwa menyangkut kewenangan Badan Peradilan apa untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara sebagaimana diketahui berdasarkan Pasal 10 Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman dikenal 4 (empat) lingkungan peradilan, yakni:

1. Peradilan Umum ;

Kompetensi Absolut dari Peradilan Umum adalah memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara Pidana yang dilakukan oleh orang-orang sipil dan perkara Perdata, kecuali suatu peraturan perundang-undangan menentukan lain.

2. Peradilan Agama;

Kompetensi Absolut dari Peradilan Agama adalah memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara-perkara orang yang beragama Islam dalam bidang Perkawinan, **Warisan** Wasiat, Hibah, Waqaf, dan Shadaqah.

3. Peradilan Militer;

Kompetensi Absolut dari Peradilan Militer adalah memeriksa, mengadili dan memutus perkara-perkara pidana yang dilakukan oleh anggota militer (baik dari Angkatan Darat, Angkatan Laut, Angkatan Udara, dan Kepolisian).

4. Peradilan Tata Usaha Negara ;

Halaman 22 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Kompetensi Absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, mengadili dan memutuskan sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara seseorang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya **Keputusan Tata Usaha Negara**, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan dalil dan alasan Tergugat IV sebagaimana diuraikan diatas maka Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim untuk menerima Eksepsi Tergugat sebagai Eksepsi Gugatan telah lewat waktu (Daluwarsa) maka tanpa memperlihatkan dalil-dalil dalam pokok perkara, kepada Majelis Hakim dimohon untuk dapat menolak gugatan Penggugat;

2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak;

- a. Bahwa gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (**Error in objecto**) karena Penggugat tidak mengikutsertakan **Novi, S.H., M.Kn** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut P.P.A.T yang berkantor di jalan Basuki Rahmat Ruko Nomor 5 B Km.9,8 Kota Sorong sebagai Turut Tergugat dalam Perkara ini, atas (Objek Sengketa) **Sertifikat Hak Milik nomor : 317/KWLYK/2018, Kecamatan Sorong Timur(tanggal 28 September 2004 luas 450 M² milik (Tergugat I) A.n Mahdalena Sitohang;**
- b. Bahwa Mahdalena Sitohang (Tergugat I) memperoleh Objek Sengketa (sertifikat in casu) tersebut melalui jual-beli tanggal 18 Oktober 2021 antara Penggugat dan Tergugat II berdasarkan Akta jual-beli nomor : 298/2021 dengan cara Tergugat I memperoleh Objek Sengketa (sertifikat in casu) melalui proses jual-beli senilai Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) kepada penggugat dan Tergugat II dihadapan Notaris/ P.P.A.T CH, Rezy R.Warsito, S.H.,M.K.n selaku pejabat Pembuat Akta Tanah;
- c. Bahwa gugatan Penggugat yang menempatkan Kantor Pertanahan Kota Sorong sebagai Pihak Turut Tergugat II adalah kabur karena Kantor Pertanahan Kota Sorong bukan pihak yang menguasai objek sengketa (sertifikat in casu);
- d. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil penggugat point 9 (sembilan) halaman 5, karena Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sorong merupakan suatu proses administrasi yang telah lengkap persyaratannya dalam pengurusan sertifikat yang terdapat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang

Halaman 23 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 7 Tahun 1997 Tentang Panitia Pemeriksa Tanah;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, karena Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sorong merupakan suatu proses administrasi yang telah lengkap persyaratannya dalam pengurusan Sertipikat yang terdapat dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia No. 7 tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah;
2. Bahwa Turut Tergugat II perlu menegaskan bahwa sertipikat hak milik nomor 317/KLWY yang disebutkan penggugat dalam dalil nomor 1 halaman 2 adalah benar atas nama Tergugat I dan Tergugat II yang telah diproses berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa Turut Tergugat menegaskan mengenai proses dan persyaratan penerbitan Sertipikat memerlukan data Formal dan bukan data Mareriil yang tidak bisa di uji kebenarannya oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah Pasal 2 ayat 2. Sehingga mengenai data kebenaran Materiil dalam syarat yang diajukan oleh pemohon, adalah sepenuhnya merijadi tanggungjawab dari Pemohon;
4. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas atau kabur karena dalam gugatan tersebut **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum**, sedangkan isi dalam gugatan terdapat gugatan mengenai sengketa tentang jual-beli objek sengketa sertifikat in casu, Sehingga menurut Turut Tergugat II hal ini membutuhkan Klasifikasi mengenai gugatan yang diajukan Penggugat, agar memiliki kejelasan harus dibawa ke Peradilan mana Perkara ini;
5. Bahwa gugatan Penggugat yang menempatkan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini adalah kabur (Error In Subjecto), karena inti dalam

Halaman 24 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



pokok perkara dalam surat gugatan dari pihak penggugat adalah masalah transaksi Jual-Beli antara Sdr. Pius Yance Layuk (Tergugat II) sebagai penjual dan Sdri. Mahdalena Sitohang (Tergugat I) sebagai pembeli, serta Sdri ingriana sucianto (Penggugat) sebagai pemilik hak atas obyek sengketa sertifikat aquo Hak Milik Nomor: M.317/Klawuyuk, Surat Ukur Nomor 46/KWY/2004 Tanggal 10-05-2004, Luas 450 M² sebagaimana Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional;

6. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R I No. 126K/Sip/1976, tanggal 4 April 1978, dengan kaidah hukum : **“Untuk sahnya jual-beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akte tanah, akte pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”**;
7. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 19K/Sip/1983, tanggal 3 September 1983, dengan kaidah hukum : **“Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci lagi pula belum di periksa oleh judex factie gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”**;
8. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R I No. 992K/Sip/1979, tanggal 14 April 1980, dengan kaidah hukum : **“Semenjak akte jual beli ditandatangani didepan pejabat Pembuat Akte tanah hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli”**;

Adapun dalil-dalil lain yang tidak secara tegas Turut Tergugat II tolak bukan berarti Turut Tergugat II menerimanya, tetapi dalil tersebut tidak layak Turut Tergugat II Jawab maupun tanggapi atau setidaknya telah Turut Tergugat II ketahui.

Berdasarkan uraian tersebut maka Turut Tergugat II, mohon pada Majelis Hakim dalam perkara ini untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

III. PETITUM

Dalam Eksepsi, Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat II sebagai Eksepsi yang benar dan beralasan hukum;

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II secara keseluruhan ;
2. Menolak gugatan Penggugat dengan menghentikan pemeriksaan perkara ini sebelum masuk pada pokok perkara.

Dalam Pokok Perkara,

1. Menyatakan dalil-dalil gugatan Penggugat kabur dan tidak beralasan hukum ;
2. Menerima dalil-dalil gugatan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
3. Menolak gugatan Penggugat intuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima;

Halaman 25 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



4. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini menjadi beban tanggung jawab Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 6 Februari 2022 sedangkan Tergugat telah pula mengajukan Duplik tertanggal 14 Februari 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagaimana dalam jawaban gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan pasal 162 RBg disebutkan bahwa tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan Gugatan pokok ;

Menimbang bahwa sebagaimana terurai dalam Eksepsi Tergugat I, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Eksepsi Legal Standing Kuasa Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Beracara;
2. Eksepsi Gugatan Error in Persona;
3. Gugatan Penggugat Kabur
4. Gugatan Kurang Pihak

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Ad.1. Eksepsi LEGAL STANDING Kuasa Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Beracara;

Menimbang, bahwa sesuai eksepsi Tergugat I yang pada pokoknya mengajukan keberatan terhadap kedudukan hukum/legal standing seluruh Kuasa Hukum Penggugat dalam perkara Nomor. 141/Pdt.G/2021/PN.Son dengan menghadirkan Surat Keterangan yang memuat redaksi "*berlaku juga sebagai menunjang/mengganti KTA Sementara hingga KTA terbaru ada*" sejak pendaftaran Gugatan s/d persidangan dilaksanakan sebagai syarat beracara

Halaman 26 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



dalam perkara a quo adalah cacat hukum, tidak berdasar dan tidak memenuhi syarat hukum beracara dalam persidangan.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan membaca surat kuasa beserta lampirannya yang diajukan oleh Penggugat dimana sesuai Surat Keputusan Nomor 026/B/DPD-K.A.I/PAPUA-BARAT/X/2020 tertanggal 2 November 2020, yang ditanda tangani oleh An. Fernando Ginuny, S.H., selaku Ketua DPD KAI PAPUA BARAT memutuskan bahwa nama anggota KAI dibawah ini:

1. Johan Rendi Rahantoknam, SH., No.KTA.: 033-06175/ADV-KAI/2016
2. Areos Brenord Borolla, SH., No. KTA :033-06160/ADV-KAI/2016
3. Lutfi Sofyan Solissa, SH. NO.KTA : 033-06176/ADV.KAI/2016

Sedang dalam pengurusan perpanjangan Kartu Tanda Anggota dari DPD KAI-PAPUA BARAT. Bahwa surat ini berlaku sebagai KTA guna menunjang atau mengganti KTA Sementara hingga KTA terbaru ada;

Menimbang, bahwa pada dasarnya Kartu Tanda Anggota Advokad adalah untuk membuktikan identitas seseorang sebagai seorang advokat yang tergabung dalam suatu organisasi/perhimpunan Advokat;

Menimbang, bahwa sesuai surat keputusan Ketua DPD KAI PAPUA BARAT dimana menerangkan bahwa Kuasa Hukum dari Penggugat tersebut adalah anggota Kongres Advokat Indonesia (Anggota KAI) dan surat keputusan tersebut berlaku sebagai pengganti KTA, maka Menurut Majelis Hakim hal itu dapat dibenarkan, dengan demikian eksepsi LEGAL STANDING yang diajukan Tergugat I tidak dapat diterima;

Ad.2. Gugatan Eror in Persona

Menimbang, bahwa sesuai eksepsi Tergugat I yang pada pokoknya mengajukan keberatan terhadap angka 2 Posita Gugatan Penggugat yang menyebut "*Penggugat meminta bantuan secara lisan kepada Tergugat II/Pius Yance Layuk untuk membantu menjual objek sengketa... dan dapat membantu menjual objek sengketa tersebut*". Atas hal tersebut secara jelas dan nyata bahwasanya Penggugat meminta agar Tergugat II/Pius Yance Layuk menjual objek sengketa, dan seharusnya Penggugat hanya mengajukan tuntutan/gugatan terhadap Tergugat II/Pius Yance Layuk saja.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut telah menguraikan tentang pokok perkara yang masih membutuhkan pembuktian maka akan dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan terhadap pokok perkara, dengan demikian eksepsi tersebut tidak dapat diterima;

Ad.3. Gugatan Penggugat Kabur/Obscuur Libel

Halaman 27 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Menimbang, bahwa Tergugat I menyatakan gugatan penggugat OBSCUUR LIBEL (Tidak Jelas/Kabur) maka setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat gugatan Penggugat dimana Penggugat telah menguraikan dengan jelas objek yang menjadi sengketa yaitu mengenai jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Kilang, Kilo Meter 10 Kota Sorong, dengan Luas 450 M² Kelurahan Klawuyuk Kota Sorong, yang sebelumnya adalah milik Penggugat INGGRIANA SUCIANTO, yang kemudian dijual kepada Tergugat I tanpa Penggugat menerima pembayaran jual beli tersebut dan dikarenakan bahasa dan cara penyampaian dari Tergugat II dan Turut Tergugat I yang meyakinkan maka Penggugatpun terpaksa menandatangani akta jual beli tersebut dimana Penggugat menuntut dalam petitumnya menyatakan Perbuatan Tergugat I Tergugat II Turut Tergugat I dan turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam hal isi dari gugatan Penggugat telah jelas menguraikan maksud dari gugatan tersebut dimana jelas dasar hukum gugatan dasar peristiwa atau fakta gugatan jelas, objek sengketa, bguti pula Petitum gugatan telah diuraikan secara jelas serta Posita dan petitum tidak saling bertentangan;

Menimbang, bahwa sesuai pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat I tentang gugatan kabur tidak dapat diterima;

Ad.4. Gugatan Kurang Pihak

Menimbang, bahwa gugatan kurang pihak merupakan Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat. Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Menimbang, bahwa sesuai dalil eksepsi Para Tergugat yang menyatakan bahwa masih ada pihak pihak yang harus digugat tetapi belum dimasukkan sebagai pihak yaitu Vincentius Dennis Susanto dan Notaris Nova Arifin, SH, M.Kn karena sebelum Penggugat melakukan jual beli kepada Tergugat I sudah terlebih dahulu Penggugat melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli kepada Vincentius Dennis Susanto yang dilakukan di Notaris Nova Arifin, SH, M.Kn dengan akta Notaris No 19 Tanggal 11 November 2020, dengan demikian sudah seharusnya Vincentius Dennis Susanto dan Notaris Nova Arifin, SH, M.Kn ditarik sebagai Pihak dalam Perkara.

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat

Halaman 28 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



gugatan Penggugat yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut tergugat adalah berkaitan dengan peristiwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat I yang dilaksanakan dihadapan PPAT CH. Rezky R. Warsito, S.H., M.Kn. Dimana Penggugat disuruh tanda-tangan suatu berkas oleh pegawai Turut Tergugat I, yang sama sekali tidak dijelaskan apa maksud tanda tangan tersebut. dan dikarenakan bahasa dan cara penyampaian dari Tergugat II dan Turut Tergugat I yang meyakinkan maka Penggugatpun terpaksa menandatangani dan Penggugat menyatakan belum pernah menerima pembayaran terhadap pembelian tanah bersertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-9, bukti surat P-10 dan bukti surat P-11 tentang akta Jual Beli (AJB) No. 19, 11/11-2020 Antara Penggugat dengan Vincentius Dennis Susanto, dan Akta Pembatalan No. 89, 08/06-2021 atas AJB No. 19. 11/11-2020 serta biaya pembatalan AJB antara Penggugat dan Vincentius Dennis Susanto di Notaris Nova Arifin, SH, M.Kn , dimana awalnya objek sengketa adalah milik Penggugat yang hendak dilakukan jual beli dengan Sdr.Vincentius Dennis Susanto namun terjadi pembatalan sehingga objek sengketa tersebut tidak pernah beralih kepemilikannya kepada Vincentius Dennis Susanto, dengan demikian maka dalam perkara ini Sdr. Vincentius Dennis Susanto dan Notaris Nova Arifin, SH, M.Kn tidak perlu untuk diajukan dalam perkara karena tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat serta para Tergugat dan Para Turut Terguat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat I tentang kurang pihak haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa sebagaimana terurai dalam Eksepsi Turut Tergugat II, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Eksepsi gugatan telah lewat waktu;
2. Gugatan Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Ad.1.Eksepsi gugatan telah lewat waktu;

Menimbang, bahwa sesuai jawaban gugatan Turut Tergugat II bahwa Sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahim 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat 2 (Dua) bahwa “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila

Halaman 29 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;\

Menimbang, bahwa sesuai dalil gugatan penggugat bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah berkaitan dengan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I sesuai akta jual beli Nomor 298/2021 tanggal 18 Agustus 2021 yang dilakukan dihadapan PPAT CH.Rezy R. Warsito, SH. M.Kn. Yang kemudian diterbitkannya sertifikat hak milik nomor 00317/Klawuyuk, seluas 450 m2 (empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama Mahdalena Sitohang pada tanggal 30 Agustus 2021, sehingga pada saat Penggugat mengajukan keberatan belum lampau 5 tahun sejak sertifikat tersebut dibalik nama atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

Ad.2. Gugatan Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan eksepsi Turut Tergugat II tentang kurang pihak karena tidak memasukkan atau mengikutsertakan *Novi, S.H., M.Kn* selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Turut Tergugat dalam Perkara ini, karena Nova Arifin, SH, M.Kn yang menerbitkan akta jual beli objek sengketa antara Penggugat kepada VIncentius Dennis Susanto;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut sama dengan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tentang kurang pihak tersebut diatas maka tidak perlu dipertimbangkan kembali, dengan demikian eksepsi Turut Tergugat II dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap seluruh eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai sebidang tanah yang terletak di Jalan Kilang, Kilo Meter 10 Kota Sorong, dengan Luas 450 M² Kelurahan Klawuyuk Kota Sorong, yang sebelumnya adalah milik Tergugat II atas Nama Pius Yance Layuk dan telah dibeli pada tahun 2019 serta telah dibalik Nama dan dicatat dalam sertifikat tersebut atas Nama Penggugat INGGRIANA SUCIANTO, dengan Batas-Batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Rumah Milik Ibu Jannatul

Halaman 30 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Naimah

Sebelah Selatan : Jalan Kilang Kilo Meter 10

Sebelah Timur : Lorong Blok D jalan Kilang Kilo Meter 10

Sebelah Barat : Berbatasan dengan beberapa rumah yaitu Rumah Pak, Imran, Rumah Pak Rikson Pasaribu dan Pak Harto Taslim

Selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa**.

Bahwa Penggugat meminta bantuan secara lisan kepada Tergugat II/Pirus Yance Layuk untuk membantu menjual objek sengketa, dengan harga pada saat itu yang disampaikan kepada Tergugat II adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), dikarenakan Penggugat sedang membutuhkan uang, kemudian Penggugat juga percaya bahwa Tergugat II tersebut adalah pemilik sebelumnya dan dapat membantu menjual objek sengketa tersebut;

Bahwa Penggugat mendapat kabar dari Tergugat II bahwa telah mendapatkan calon pembeli atas Objek Sengketa dan pada saat itu Penggugatpun bersiap mengatur waktu untuk berangkat ke Sorong karena Penggugat berada di Surabaya, dan setelah itu Penggugatpun berangkat ke Sorong pada awal Juni 2021 untuk berniat bertemu dengan calon pembeli (Tergugat I). Kemudian pada tanggal 05 Juli 2021 Penggugatpun diajak oleh Tergugat II/Pius Yance Layuk untuk bertemu di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), CH. Rezy R. Warsito, S.H. M.Kn., (Turut Tergugat I) namun setelah tiba di kantor notaris/ Turut Tergugat I tersebut Penggugat tidak bertemu dengan Calon pembeli atau Tergugat I, dan karena Penggugat menunggu terlalu lama kemudian Penggugat disuruh tanda-tangan suatu berkas oleh pegawai Turut Tergugat I, yang sama sekali tidak dijelaskan apa maksud tanda tangan tersebut. dan dikarenakan bahasa dan cara penyampaian dari Tergugat II dan Turut Tergugat I yang meyakinkan maka Penggugatpun menandatangani.

Bahwa setelah Penggugat menandatangani suatu surat tersebut Penggugatpun pulang dan penggugat menghubungi Turut Tergugat I kembali dan dijelaskan pada saat itu bahwa, berkas yang tadi ditanda-tangani ada berkas untuk proses Akta Jual Beli Tanah (Objek Sengketa), dan kemudian saat itu juga penggugat menyuruh untuk Pending dulu, karena sama sekali Penggugat belum ada komunikasi dengan Tergugat I dan bahkan belum ada pembicaraan harga sama sekali;

Halaman 31 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Bahwa setelah komunikasi dengan Turut Tergugat I tentang Pending pertama kali proses Akta Jual Beli tanggal 05 Juli 2021 setelah Penggugat menandatangani suatu berkas tersebut, kemudian pada tanggal 12 Juli 2021 kembali lagi Penggugat menghubungi Turut Tergugat I untuk melakukan Pending kembali, dan karena merasa aman karena sudah berkomunikasi dengan Turut Tergugat I, Penggugat pun berangkat ke Surabaya pada tanggal 06 Agustus 2021, dan pada tanggal 07 September 2021 Penggugat kembali berkomunikasi dengan Tergugat II yang berada di Sorong untuk menanyakan tentang sertifikat tersebut, sekitar pada bulan September 2021 namun Tergugat II, tidak ada kabar, sehingga Penggugat menghubungi Turut Tergugat I, namun ternyata informasi yang Penggugat dapatkan dari Turut Tergugat I adalah Akta Jual Beli dan Sertifikat telah dibalik nama Oleh Tergugat I, melalui Turut Tergugat I dan sertifikat oleh Turut Tergugat II ;

Bahwa Penggugat meminta Akta Jual Beli tersebut diserahkan kepada Penggugat pada saat itu, lalu Turut Tergugat I menyerahkan salinan Akta Jual Beli tersebut kepada Penggugat Melalui Kuasa Hukum Penggugat. dari Akta Jual Beli tersebut selain keganjilan dan sebagainya hal yang membuat Penggugat lebih heran adalah ternyata harga yang diproses sesuai akta jual beli atas objek sengketa tersebut adalah hanya Rp. 250.000.000., (dua ratus lima puluh juta rupiah) dimana harga yang tidak sebanding dengan nilai jual tanah tersebut juga nilai yang Penggugat Pasarkan Yaitu Rp. 1.500.0000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah). dan bahkan sampai saat gugatan ini diajukanpun Penggugat sama sekali belum pernah bertemu dan mengenal dengan Tergugat I. sehingga Penggugat merasa ada permainan antara Tergugat I dan II yang kemudian dimuluskan oleh Turut Tergugat I.

Bahwa kemudian penggugat dengan jalan damai mencoba berkomunikasi dengan Tergugat I melalui Surat Somasi Namun sampai gugatan ini diajukan tidak ada tanggapan dari Tergugat I, untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan baik.

Bahwa sampai saat gugatan ini diajukan Penggugat sama sekali belum pernah menerima satu rupiahpun (Rp. 1,-) dari Tergugat I atas jual beli Objek Sengketa yang telah di balik nama oleh Tergugat I tersebut, namun atas Objek Sengketa tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I melalui kepemilikan sertifikat atas Objek Sengketa tersebut.

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Kilang, Kilo Meter 10 Kelurahan Klawuyuk Kota Sorong, dengan Luas 450 M² ;

Halaman 32 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Para Tergugat serta Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga terbitnya akta jual beli Nomor 298/2021 serta sertifikat hak milik nomor 00317;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-16 dan Saksi-Saksi yaitu 1.SARAH CAHYAWATI D, 2.DIANA SARI TAMSIL 3.YULIANA HENN dan Ahli Dr. HATTA ISNAINI WAHYU UTOMO, S.H ., M.Kn

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Sertifikat Hak Milik 00317 Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Sorong atas nama Penggugat Inggriana Sucianto;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-2 tentang Akta Jual Beli Nomor 298/2021 tanggal 18 Agustus 2021 Pada Kantor Turut Tergugat I yang pada pokoknya bahwa adanya jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT CH.Rezy R. Warsito, SH. M.Kn, antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-3 tentang Foto copy Halaman ketiga dalam akta jual beli Nomor 298/2021 terkait harga dalam akta jual beli yang pada pokoknya bahwa adanya jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT CH.Rezy R. Warsito, SH. M.Kn, antara Penggugat dan tergugat I dengan harga Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-5 tentang Bukti Chat dengan pekerja Turut Tergugat I dimana tanpa diperlihatkan aslinya surat tersebut sehingga menurut Majelis hakim tidak memiliki kekuatan pembuktian dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-6 tentang Bukti Somasi dari Kantor Hukum JAM LAW FIRM kepada Tergugat I, dimana Penggugat melalui Penasihat hukumnya telah mengajukan somasi kepada tergugat I untuk mengembalikan sertifikat tanah atau membayar hak Penggugat atas jual beli;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-7 tentang Surat Pernyataan/Keterangan Belum Menikah yang menerangkan bahwa Penggugat sampai dengan saat ini berstatus belum menikah sehingga tidak memiliki hubungan perkawinan dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-8 tentang Rekening Tabungan BCA Milik Penggugat, dimana Penggugat hendak membuktikan

Halaman 33 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



selama ini belum ada transfer pembayaran pembelian rumah dari Tergugat I maupun Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-9, bukti surat P-10 dan bukti surat P-11 tentang akta Jual Beli (AJB) No. 19, 11/11-2020 Antara Penggugat dengan Vincentius Dennis Susanto, dan Akta Pembatalan No. 89, 08/06-2021 atas AJB No. 19. 11/11-2020 serta biaya pembatalan AJB antara Penggugat dan Vincentius Dennis Susanto, dimana awalnya objek sengketa adalah milik Penggugat yang hendak dilakukan jual beli dengan Sdr.Vincentius Dennis Susanto namun terjadi pembatalan sehingga objek sengketa tersebut tidak pernah beralih kepemilikannya kepada Vincentius Dennis Susanto;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-12 tentang Laporan Polisi Kepada Tergugat I atas Dugaan Pemalsuan Tanda tangan Penggugat dimana Penggugat hendak membuktikan bahwa tidak pernah ada terjadi tanda tangan penerimaan uang pembayaran rumah sesuai dengan kwitansi yang dibuktikan tergugat I;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-13 dan Bukti P-14 tentang Chat Terkait Keberadaan Penggugat pada tanggal 02 Juni 2021 yang mana Penggugat berada di Surabaya bukan di kota Sorong dan 18 Agustus 2021, bahwa terhadap bukti tersebut tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan maka menurut Majelis Hakim bukti tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-15 tentang Surat Pernyataan dari Broker Apartment an. Ema Meliana di Surabaya beserta lampiran Chat WA terkait keberadaan Penggugat pada tanggal 2 Juni 2021 di Surabaya;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-16 tentang Surat Pernyataan dari Pemilik Rental Mobil an. Evan Hardja Surabaya beserta lampiran Chat WA terkait keberadaan Penggugat di Surabaya tanggal 18 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat dipersidangan yang pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut :

Bahwa sekitar bulan Juni atau Juli tahun 2021 pada siang hari saat itu saksi SARAH CAHYAWATI D berada diwarung Coto Habeng melihat Penggugat datang bersama seorang pria kemudian mereka masuk ke dalam kantor notaris PPAT CH.Rezy R. Warsito, SH. M.Kn, saat itu Saksi SARAH CAHYAWATI D hanya melihatnya saja dan hanya sekedar say hello saja dan kemudian Penggugat langsung masuk ke dalam kantor notaris tersebut. Setelah selang beberapa menit mereka keluar, Saksi SARAH CAHYAWATI D

Halaman 34 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



melihat Penggugat bersama seorang Pria berdua sedang dalam berdebatan kemudian mereka langsung pergi dengan menggunakan mobil. Bahwa saksi SARAH CAHYAWATI D tidak mengenal Pria yang bersama dengan Penggugat tersebut namun setelah ditunjukkan foto Pria tersebut oleh Kuasa Hukum Tergugat I, dipersidangan saksi SARAH CAHYAWATI D membenarkan Pria tersebut yang merupakan Tergugat II. Bahwa selanjutnya selang 20 (dua puluh) atau 30 (tiga puluh) menit Penggugat datang kembali bersama seorang wanita yaitu Saksi DIANA SARI TAMSIL. Bahwa Saksi SARAH CAHYAWATI D sempat menegur dan bertanya ada keperluan apa?, kemudian dijawabnya Penggugat bahwa dia mau menjual rumahnya sehingga dia memerlukan notaris untuk surat-suratnya. Bahwa saat itu Penggugat hanya mengatakan bahwa dia akan menjual rumah tersebut dengan harga Rp. 1,500,000,000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Bahwa saksi Diana Sari Tamsil saat itu dimintai tolong oleh penggugat untuk mengantarnya ke kantor Notaris. Bahwa pada awal bulan Juli, saat itu Saksi Diana Sari Tamsil sedang belanja bulanan di SAGA, saat di depan Mall Saksi bertemu dengan Penggugat yang kebetulan juga mau pulang, setelah mengobrol sebentar lalu Penggugat mengatakan bahwa kalau dirinya mau ikut Saksi pulang tapi nanti turunkan sebentar di Kantor Notaris PPAT CH.Rezy R. Warsito, SH. M.Kn. Bahwa saat tiba di kantor Notaris tersebut Saksi DIANA SARI TAMSIL juga bertemu dengan Saksi SARAH CAHYAWATI dimana Saksi DIANA SARI TAMSIL dan Saksi SARAH CAHYAWATI ngobrol diluar sedangkan Penggugat saat itu mau masuk kedalam dulu kemudian penggugat pergi dan masuk ke dalam kantor notaris PPAT CH.Rezy R. Warsito, SH. M.Kn, kemudian sekitar 10-20 Menit Penggugat keluar dari dalam kantor Notaris dan bersama masuk ke dalam mobil bertiga menjemput adik dari Penggugat. Bahwa Penggugat sempat menyampaikan kepada Saksi DIANA SARI TAMSIL bahwa rumah tersebut akan dijual seharga 1 (satu) Milyar lebih dan meminta tolong Saksi DIANA SARI TAMSIL untuk menjualnya;

Bahwa saat itu Saksi DIANA SARI TAMSIL dan Saksi SARAH CAHYAWATI diajak untuk melihat objek sengketa dan para saksi tersebut membenarkan letak objek sengketa tersebut;

Bahwa pada tanggal 2 Juni 2021 Saksi YULIANA HENNY berada di Surabaya dan Saksi YULIANA HENNY bertemu di Super Mall Surabaya. Bahwa terhadap kwitansi antara Penggugat dan Tergugat I di Kota Sorong pada tanggal 2 Juni 2021 juga, dan ditandatangani oleh Penggugat, saksi YULIANA HENNY tidak pernah melihat Penggugat menandatangani Kwitansi

Halaman 35 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut. Bahwa jam berapa persisnya bertemu dengan Penggugat Saksi lupa persisnya. Bahwa Sejak bulan April Saksi YULIANA HENNY ke Surabaya bertemu Penggugat yang sudah berada di Surabaya, dan Saksi kembali ke Sorong pada bulan September 2021 Penggugat masih di Surabaya. Bahwa sepengetahuan Saksi YULIANA HENNY penggugat dari tanggal 1 sampai dengan 30 Juni 2021 masih di Surabaya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula menghadirkan Ahli yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Prosedure jual beli tanah di Indonesia pada saat di jual belikan harus dilakukan di hadapan PPAT, jadi yang membedakan antara Notaris dan PPAT adalah kalau PPAT itu menjalankan jabatan dengan mengeluarkan Akta yang berhubungan dengan pengalihan hak atas tanah jadi suatu jual belinyang berhubungan dengan tanah harus dilakukan di depan PPAT, dari Akta PPAT ini digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak di BPN;
- Bahwa Untuk Notaris, secara keseluruhan Jabatan Notaris ini tunduk pada Undang undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diubah menjadi Undang undang Nomor 2 Tahun 2014, disitu di dalam Pasal 16 ayat 1 Huruf f disebutkan bahwa Suatu kewajiban bagi Notaris untuk membacakan Akta dihadapan para pihak dan Ahli, namun apabila para pihak disini menghendaki untuk dibacakan sendiri diperbolehkan, namun dalam pembacaannya Notaris tersebut tetap mempunyai kewajiban untuk membacakan Awal Akta, Komparisi-komparisi, Identitas dan Bagian Penutup Akta. Bahwa hal tersebut tidak bisa diwakili itu wajib dibaca sendiri oleh Notaris yang bersangkutan;
- Bahwa Untuk PPAT itu sendiri dasar Hukum yang digunakan berbeda dengan Notaris, dimana untuk PPAT tersebut diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Didalam Pasal 22 disebutkan bahwa adanya kewajiban PPAT untuk membacakan Akta di hadapan Para Pihak dan juga Ahli. Yang membedakan dengan jabatan Notaris, untuk PPAT ini sendiri sebagaimana yang disebutkan dalam penjelasan di dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 bahwa untuk pemenuhan atensitas dari Akta PPAT, PPAT wajib membacakan sendiri, jadi berbeda dengan Akta Notaris tadi yang mana boleh jika pihaknya menghendaki maka dapat dibacakan sendiri oleh para pihaknya;
- Bahwa untuk akta jual beli itu sendiri masuk dalam kategori Akta PPAT yang wajib dibacakan di hadapan para pihak;

Halaman 36 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada kewajiban dari PPAT untuk membacakan akta tersebut dihadapan para pihak, karena yang datang pada PPAT ataupun Notaris tidak berada dalam tingkat keilmuan yang sama, dimana tujuan dari kewajiban tersebut adalah agar para pihak yang ada ini sama-sama paham, terutama bagi PPAT yang mena menjadi suatu kewajibannya untuk membacakan akta PPAT tersebut dikarenakan dengan Akta PPAT itu akan menyebabkan terjadinya peralihan hak, ada hak yang beralih, ada seseorang yang lepas haknya;
- Bahwa untuk Akta keseluruhan baik PPAT maupun Notaris semua dibacakan dahulu baru ditandatangani dan harus dihadapan para pihak dalam arti kedua belah pihak, dan tidak bisa diwakilkan kecuali dengan surat kuasa;
- Bahwa untuk soal penerbitan Akta Jual beli tersebut, tanggal terbitnya harus sama dengan tanggal ditandatangani Akta tersebut walaupun PPAT tersebut masih harus mencetak ataupun masih harus membuatnya;
- Bahwa untuk hal tersebut berbeda lagi konteks yang digunakan dalam Notaris dan PPAT, kalau Notaris Konsekuensi Hukumnya diatur di dalam Undang Undang Notaris disebutkan itu Batal demi Hukum, namun di dalam konteks Akta PPAT disebutkan bahwa Akta PPAT tersebut tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar Pendaftaran;
- Bahwa seandainya dalam Akta PPAT ada salah satu pihak yang tidak hadir, menurut Ahli yang pasti Akta tersebut cacat secara prosedural, dan jika dapat dibuktikan hal tersebut maka Akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar Proses Pengalihan Hak tadi, hanya untuk akta Otentik baik yang dibuat oleh Notaris maupun PPAT tidak bisa serta merta batal begitu saja harus dibuktikan dalam proses Pengadilan;
- Bahwa biasanya pembelian dan transaksi diatas lima ratus juta sudah dalam bentuk transfer, atau biasanya juga disertakan dengan kwitansi dan bukti transfer tadi untuk memastikan bahwa pembayaran sudah dilakukan karena di dalam klausul Akta PPAT itu disebutkan bahwa berapa jumlah harga yang telah disepakati dan pembayaran telah diterima serta akta ini berlaku seperti kwitansi. Secara tidak langsung akta ini berlaku sebagai bukti formilnya. Jadi untuk metode pembayarannya tidak ada ketentuan baku yang mengaturnya harus seperti apa, lebih valid jika menggunakan bukti transfer namun jika pembayaran secara cash pun juga tidak apa-apa;
- Bahwa selama uang tersebut sudah diterima oleh pihak penjual dan sudah dinyatakan diterima oleh pihak penjual maka hal tersebut bisa di proses;

Halaman 37 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



- Bahwa jika terjadi pending dari pihak penjual dalam hal jual beli, harus lihat dulu apakah jual beli itu sudah ditandatangani ataukah belum, kalau belum ditandatangani maka dianggap jual beli tersebut sudah terjadi namun belum diikat di dalam akta dan untuk hal tersebut tergantung kesepakatan dari para pihak karena mungkin ada beberapa hal yang belum tuntas dan sementara diselesaikan oleh para pihak;
- Bahwa jika sudah diperjual belikan dan sudah dituangkan di dalam Akta Jual Beli maka itu sudah terjadi peralihan dan pemilik tanah dan bangunan tersebut sudah beralih haknya;
- Bahwa biasanya di dalam Akta Jual Beli tersebut disebutkan jumlah nilai atau harga dari suatu objek, wajib untuk mengetahui pajak dari objek tersebut. Untuk penjual dikenakan Pph 2,5% (dua setengah persen), sedangkan untuk pembeli dikenakan Pph 5 % (lima persen) dari nilai yang disepakati dan untuk penyerahannya menjadi kewajiban masing-masing dan tidak dititipkan kepada Notaris;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-7 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi WAWAN RIANTO, 2.Saksi TARLI, 3.Saksi SRI WAHYUNI DARENG dan 4.Saksi DARWIN SIMATUPANG;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T1-1 tentang Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli (PIJB) antara Penggugat dan Vincentius Dennis Susanto, No. 19 Tanggal 11 November 2020 dan bukti T1-2 Akta Pembatalan Perjanjian Ikatan Jual Beli (PIJB) antara Penggugat dan Vincentius Dennis Susanto No. 89 tertanggal 18 Juni 2021 yang mana bukti surat tersebut sama dengan bukti surat Penggugat bertanda P-9, bukti surat P-10;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T1-3 tentang bukti Transfer kepada No. rek Pius Yance Layuk tanggal 15 Maret 2021 dan bukti surat T-13A tentang Rekening Koran, dimana Tergugat I telah menstransfer uang melalui Rekening BRI kepada Tergugat II sejumlah Rp. 750,000,000 pada no.rek.BRI Atas nama Pius Yance Layuk bersesuaian dengan keterangan saksi SRI WAHYUNI DARENG yang menerangkan bahwa Pada tanggal 15 Maret 2021, Tergugat I melakukan Transfer sejumlah uang sebesar Rp. 750,000,000 kepada rekening atas nama Pius Yance Layuk dimana Saksi SRI WAHYUNI DARENG selaku pegawai Bank BRI Klasaman melayani transaksi tersebut;

Halaman 38 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T.1-3B tentang Kwitansi Pembelian Objek Sengketa Rp. 750,000,000,- yang di tanda tangani Tergugat II tanggal 15 Maret 2021, dimana Tergugat II telah menerima uang sejumlah Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat I untuk pembayaran pembelian sebidang tanah di jalan kilang Blok D No.1 (450m2);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T.1-3C tentang Kwitansi Pembayaran Objek Sengketa Rp. 400,000,000,- yang ditanda tangani Penggugat tanggal 2 Juni 2021, dimana Penggugat telah menerima uang sejumlah Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dari Tergugat I untuk pembayaran pembelian sebidang tanah di jalan kilang Blok D No.1 (SHM 00317);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T.1-3D tentang Kwitansi Pembayaran Objek Sengketa Rp. 300,000,000,- yang ditandatangani Penggugat tanggal 2 Juni 2021, dimana Penggugat telah menerima uang sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dari Tergugat I untuk pembayaran pembelian sebidang tanah di jalan kilang Blok D No.1 (SHM 00317);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T.1-4 tentang Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dan Tergugat I No. 298/2021 tanggal 18 Agustus 2021 merupakan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT CH. Rezy R Warsito SH. MH. atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik nomor 00317/Klawuyuk seluas 450 m2 (empat ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di jalan Kilang Kelyurahan Klawuyuk Kecamatan sorong Timur Kota Sorong Papua Barat dengan nilai jual beli seharga Rp.250.000.000,- (duaratus lima puluh juta rupiah) dimana pihak pertama (Penggugat) mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T.1-4A tentang Foto Kantor Notaris CH. REZKY R. WARSITO SH M.Kn saat membaca dan memberikan penjelasan kepada Penggugat sebelum tanda tangan AJB tanggal 18 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T.1-4B tentang Foto Penggugat saat tanda tangan AJB di Kantor Notaris/PPAT CH. Rezky R. Warsito, S.H., M.Kn.

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T.1-5 tentang Surat setoran Pajak Daerah Bea Perolehan

Halaman 39 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) an.Magdalena Sitohang (Tergugat I) tanggal 9 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T.1-6 tentang Kwitansi pembayaran Objek Sengketa Rp. 1,045,000,000,- dimana Tergugat II telah menerima sejumlah uang sebesar Rp 1.045.000.000,- (satu milyar empat puluh lima juta rupiah) dari Tergugat I untuk pembayaran Pembelian Rumah di Jalan Kilang Blok D No.1;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T.1-6 tentang Sertifikat Hak Milik No. 00317 an. Magdalena Sitohang (Tergugat I) merupakan sertifikat Hak Milik Nomor 00317/Klawuyuk seluas 450 m2 yang terletak di jalan Kilang Kelyurahan Klawuyuk Kecamatan sorong Timur Kota Sorong Papua Barat, yang telah dibalik nama atas nama Mahdalena Sitohang (Tergugat I);

Menimbang, bahwa Tergugat I telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dipersidangan sebagai berikut :

Bahwa Saksi Wawan Rianto dahulunya memiliki hubungan pekerjaan dengan Tergugat II dan sering menginap di rumah yang saat ini menjadi objek sengketa sehingga saksi Wawan Rianto mengetahui bahwa yang tinggal di rumah tersebut adalah saudara Pius Yance bersama Istrinya yaitu Penggugat Inggriana, saat itu Tergugat II sendiri yang mengatakannya. Bahwa Saksi biasanya menginap di rumah tersebut jika istri tergugat II tidak ada di rumah. Bahwa Saudara Pius Yance sudah lama tinggal di tempat tersebut. Bahwa Setahu Saksi Wawan Rianto yang membangun rumah tersebut adalah ayah dari Tergugat II sendiri. Bahwa Tergugat II pernah mengatakan bahwa Rumah tersebut pernah dijual oleh Tergugat II sendiri. Bahwa tergugat II pernah mengatakan bahwa rumah tersebut mau dijual kepada pemilik Gudang ayam yang letaknya di depan rumah Terggugat II itu, namun dibatalkan karena dialihkan ke Tergugat I. Bahwa Saksi Wawan Rianto tidak tahu Tergugat II dan Penggugat menikah sah atau tidak. Bahwa saksi Wawan Rianto pernah melihat Tergugat I datang ke rumah tersebut sekitar 2 (dua) kali, dimana yang pertama sekitar 6 (enam) bulan lalu sedangkan yang kedua tahun lalu, saat itu Saksi Wawan Rianto hanya melihat Terguga I membawa kertas kecil berwarna orange (setelah diperlihatkan kwitansi Saksi membenarkan seperti kwitansi) namun Saksi tidak berani masuk ke dalam rumah jika ada Penggugat di dalam rumah, hanya di depan teras saja;

Bahwa Saksi TARLI mengenal Penggugat sudah kurang lebih sekitar 3 (tiga) tahun dan Tergugat I dan Terguguat II sudah kenal sekitar 4 (empat)

Halaman 40 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



tahunan. Bahwa Saksi TARLI mengenal mereka terutama Penggugat dan Tergugat II karena pada tahun 2018 Saksi TARLI masih berjualan nasi goreng keliling dan mereka sering membeli nasi goreng Saksi TARLI. Bahwa Tergugat II yang biasa memesan nasi goreng Saksi sebanyak 2 (dua) porsi. Bahwa Saat itu Tergugat II menyampaikan dan menawari kepada Saksi TARLI untuk berjualan serta membuka warung nasi goreng di depan rumahnya saja sehingga saksi TARLI berjualan disitu sejak tahun 2019 sampai dengan akhir bulan agustus 2021. bahwa terkadang Saksi TARLI melihat ada perempuan bersama Tergugat II, yang belakangan Saksi tahu bahwa itu adalah istrinya. Bahwa saksi TARLI pernah melihat Tergugat I datang kerumah Tergugat II dan membawa kertas yang berwarna kuning yang menyerupai kwitansi namun Saksi TARLI tidak menanyakannya dikarenakan Saksi tidak terlalu jelas melihatnya dan juga saat itu sudah agak malam. Saat itu 2 (dua) kali namun yang 1 (satu) kalinya Saksi lupa kapan. Bahwa Saksi TARLI melihat jumlah kwitansi yang di bawa oleh Tergugat I lebih dari 1 (satu) lembar;

Bahwa saksi SRI WAHYUNI DARENG bekerja di Bank BRI Klasaman sejak akhir tahun 2009. bahwa Pada tanggal 15 Maret 2021 atergugat I datang ke Bank BRI, dimana saat itu Saksi SRI WAHYUNI DARENG sebagai Supervisomya dan Saksi Saksi SRI WAHYUNI DARENG yang menerima Tergugat I langsung pada saat itu. Bahwa pada saat itu Tergugat I datang dan menyampaikan maksudnya untuk melakukan transfer uang ke rekening lain, kemudian Saksi SRI WAHYUNI DARENG bantu dengan melakukan pengiriman uang melalui mesin edisi kami pada saat itu dilakukan transfer bukan tunai;

Bahwa saksi DARWIN SIMATUPANG tinggal di jalan kilang tepatnya di jalan kilang blok E paling ujung. Bahwa karena Saksi DARWIN SIMATUPANG seorang guru maka Saksi ditempatkan disitu sejak tanggal 1 Maret 1987 sampai sekarang. Bahwa Saksi DARWIN SIMATUPANG mengenal tergugat I sejak tahun 2007 sejak mereka mulai membangun di Jalan Kilang Blok B, namun Saksi lebih cenderung kenal dekat dengan bapakdari Tergugat I, dimana saat itu orang tua Tergugat II dulu membeli tanah tersebut dari bapak Misoloho dan pak layuk ini sering masuk melalui samping rumahnya yang bertepatan dengan rumah Saksi DARWIN SIMATUPANG karena Saksi tinggal bersebelahan dengan SMA Negeri 2 Kota Sorong. Bahwa Sejak selesai dibangun sumah tersbut pemah rumah tersebut disewakan kepada anggota DPRD Sorsel dan itu cukup lama sejka mulai tahun 2016 atau 2017 setelah itu dikontrakan lagi kepada orang trakindo pada tahun 2018 dan setelah itu yang menempati rumah tersebut yaitu Pius Yance Layuk (tergugat II). Bahwa

Halaman 41 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Tergugat I pernah meminta Saksi DARWIN SIMATUPANG untuk mengantarkannya ke kantor notaris, lalu Saksi bertanya untuk apa kemudian disampaikan kepada Saksi DARWIN SIMATUPANG bahwa Tergugat II akan mengadakan pembatalan surat jual beli dari Pius Yance Layuk kepada Penjual Gudang ayam es di depan rumahnya tersebut dan sempat Tergugat II menunjukkan Kwitansi yang ditanda tangani Yance Layuk senilai Rp. 750,000,000,- (tujuh ratus lima puluh juta). bahwa saat itu saksi DARWIN SIMATUPANG mengantarkan Tergugat I ke kantor notaris, untuk keperluan menanyakan apakah jadi dibatalkan jual beli antara Gudang Ayam dengan Yance Layuk dan saat itu pembatalan tersebut telah dilaksanakan. Bahwa saat ini Tergugat I sudah membeli tanah tersebut dari saudara Yance (Tergugat II), Dimana saksi DARWIN SIMATUPANG melihat kwitansi yang ditunjukkan oleh Tergugat I atas nama saudara Yance dengan nilai Rp. 750,000,000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan 2 (dua) kwitansi lagi atas nama Inggriana Sucianto (Penggugat) dengan nilai masing-masing Rp. 300,000,000,- (tiga ratus juta rupiah) dan Rp. 400,000,000,- (tujuh ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti T.T.II-1 sampai dengan T.T.II-2 tanpa menghadirkan Saksi-Saksi;

Menimbang, bahwa sesuai bukti surat bertanda T.T.TT-1 merupakan Buku tanah hak milik Nomor 317 /Klawuyuk atas nama Mahdalena Sitohang;

Menimbang, bahwa sesuai bukti surat bertanda T.T.II-2 merupakan akta jual beli nomor 298/2021 antar Penggugat dan Tergugat I terhadap tanah dengan sertifikat Hak milik Nomor 00317/Klawuyuk, yang dilaksanakan dihadapan PPAT CH. Rezy R. Warsito, SH. M.Kn.;

Menimbang, bahwa sesuai bukti surat bertanda T.T.II-3 merupakan Akta Jual Beli Nomor 16/2019 antara Tuan Pius Yance layuk dengan Nyonya Janda Inggriana Sucianto terhadap tanah dengan sertifikat Hak milik Nomor 00317/Klawuyuk, yang dilaksanakan dihadapan PPAT Novy, SH., M.Kn, dimana awalnya terhadap objek sengketa adalah milik dari Tergugat II yang kemudian dijual kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai alat-alat bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat I serta Turut Tergugat II tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut telah dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim pada tanggal 1 Maret 2022 yang mana diperoleh fakta bahwa benar objek sengketa terletak di Jalan Kilang, Kilo

Halaman 42 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Meter 10 Kelurahan Klawuyuk Kota Sorong, dengan Luas 450 M² dan terdapat bangunan permanen;

Menimbang, bahwa Penggugat awalnya adalah memiliki dari Objek Sengketa yaitu sebidang tanah yang terletak di Jalan Kilang, Kilo Meter 10 Kelurahan Klawuyuk Kota Sorong, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00317, dengan Luas 450 M², yang sebelumnya adalah milik Tergugat II atas Nama Pius Yance Layuk serta telah dibalik Nama dan dicatat dalam sertifikat tersebut atas Nama Penggugat INGGRIANA SUCIANTO, dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Rumah Milik Ibu Jannatul Naimah
- Sebelah Selatan: Jalan Kilang Kilo Meter 10
- Sebelah Timur : Lorong Blok D jalan Kilang Kilo Meter 10
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan beberapa rumah yaitu Rumah Pak, Imran, Rumah Pak Rikson Pasaribu dan Pak Harto Taslim

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang merupakan alat bukti pengakuan bahwa "Penggugat meminta bantuan secara lisan kepada Tergugat II/Pius Yance Layuk untuk membantu menjual objek sengketa", dimana dalil tersebut dapat dibuktikan dengan terlebih dahulu melihat apakah ada hubungan antara Penggugat dengan Tergugat II sehingga Penggugat mempercayakan kepada Tergugat II untuk menjual objek sengketa tersebut, hal ini bersesuaian dengan keterangan Saksi yang diajukan oleh Tergugat I yaitu Saksi Wawan Rianto yang memiliki hubungan pekerjaan dengan Tergugat II dan sering menginap di rumah yang menjadi objek sengketa dimana saksi Wawan Rianto mengetahui bahwa yang tinggal di rumah tersebut adalah saudara Pius Yance bersama Istrinya yaitu Penggugat Inggriana. Bahwa Saksi TARLI mengenal Penggugat dan Tergugat II karena pada tahun 2018 Saksi TARLI masih berjualan nasi goreng keliling dan mereka sering membeli nasi goreng Saksi TARLI. Bahwa Tergugat II yang biasa memesan nasi goreng Saksi sebanyak 2 (dua) porsi. Bahwa Saksi Darwin Simatupang menerangkan bahwa tidak pernah bertemu dengan Penggugat Cuma Saksi Darwin Simatupang pernah mendengarnya karena saat itu Penggugat sempat memesan ayam melalui handphone kepada saksi Darwin Simatupang dan mengaku bernama Inggriana sebagai istri (*atau maitua*) dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-Saksi yang mengetahui hubungan antara Penggugat dan Tergugat II tersebut bertolak belakang dengan bukti surat (P-7) dimana menerangkan bahwa Penggugat belum menikah dan tidak ada hubungan dengan Tergugat II namun dalam Bukti Surat P-1 serta

Halaman 43 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



keterangan Saksi bahwa terhadap objek sengketa tersebut awalnya adalah milik keluarga layuk orang tua Tergugat II dan kemudian menjadi milik Tergugat II, dengan demikian maka Majelis Hakim mendapat persangkaan bahwa sesuai keterangan saksi-saksi tersebut diatas terungkap bahwa antara Penggugat dan Tergugat II pernah memiliki hubungan dekat sehingga Penggugat mempercayakan objek sengketa kepada Tergugat II/Pius Yance Layuk untuk membantu menjualkan objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa pada awal Juni 2021, Penggugat mendapat kabar dari Tergugat II bahwa telah mendapatkan calon pembeli atas Objek Sengketa dan Penggugat berangkat ke Sorong karena Penggugat berada di Surabaya, dan setelah itu Penggugatpun berangkat ke Sorong pada awal Juni 2021 untuk berniat bertemu dengan calon pembeli (Tergugat I);

Menimbang, bahwa sesuai dalil Penggugat bahwa pada tanggal 05 Juli 2021 Penggugatpun diajak oleh Tergugat II/Pius Yance Layuk untuk bertemu di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), CH. Rezy R. Warsito, S.H. M.Kn., (Turut Tergugat I) yang mana bersesuaian dengan keterangan saksi SARAH CAHYAWATI yang menerangkan bahwa pada Bulan Juli 2021 saksi SARAH CAHYAWATI melihat Penggugat datang bersama seorang pria datang ke kantor Notaris/PPAT CH. Rezky R. Warsito, S.H., M.Kn. namun setelah ditunjukkan foto Pria tersebut kepada saksi SARAH CAHYAWATI di persidangan saksi membenarkan Pria tersebut yang merupakan Tergugat II, kemudian selang beberapa menit mereka keluar, Saksi SARAH CAHYAWATI melihat Penggugat bersama seorang Pria tersebut pergi dengan menggunakan mobil;

Menimbang, bahwa setelah Penggugat pergi meninggalkan selang 20 (dua puluh) atau 30 (tiga puluh) menit Penggugat datang kembali bersama Saksi DIANA SARI TAMSIL, dimana sesuai keterangan Saksi SARAH CAHYAWATI dan Saksi DIANA SARI TAMSIL bahwa sekitar bulan Juli 2021 siang hari Para Saksi Tersebut bersama-sama dengan Penggugat berada didepan Kantor Notaris/PPAT CH. Rezky R. Warsito, S.H., M.Kn. namun tidak ikut masuk kedalam kantor tersebut dan sempat mendengar penyampaian oleh Penggugat bahwa Penggugat mau menjual tanah beserta bangunan dengan harga Rp. 1,500,000,000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) akan tetapi keterangan saksi-saksi tersebut berbeda dengan bukti surat yang diajukan oleh penggugat (Bukti P-2) dan (Bukti T.1-4) berupa Akta Jual Beli Nomor 298/2021 tanggal 18 Agustus 2021 antara Penggugat dan Tergugat dilaksanakan di Pejabat Pembuat Akta Tanah CH. Rezky R. Warsito, S.H., M.Kn. Dimana nilai

Halaman 44 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



jual objek sengketa yang disepakati oleh Penggugat dan tergugat adalah dengan harga Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) serta bersesuaian dengan bukti T.1-4B dimana foto saat Penggugat tanda tangan AJB di Kantor Notaris/PPAT CH. Rezky R. Warsito, S.H., M.Kn;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan sebagai berikut :

- bahwa “setelah tiba di kantor notaris/Turut Tergugat I tersebut Penggugat tidak bertemu dengan Calon pembeli atau Tergugat I, dan karena Penggugat menunggu terlalu lama kemudian Penggugat disuruh tanda-tangan suatu berkas oleh pegawai Turut Tergugat I, yang sama sekali tidak dijelaskan apa maksud tanda tangan tersebut.
- Bahwa dikarenakan bahasa dan cara penyampaian dari Tergugat II dan Turut Tergugat I yang meyakinkan maka Penggugatpun menandatangani”;
- Bahwa setelah Penggugat menandatangani suatu surat tersebut Penggugatpun pulang dan penggugat menghubungi Turut Tergugat I kembali untuk proses Akta Jual Beli Tanah (Objek Sengketa), dan kemudian saat itu juga penggugat menyuruh untuk Pending dulu”;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim tidak dapat menemukan adanya satu alat bukti yang dapat membuktikan dalil-dalil tersebut;

Menimbang, bahwa bahwa oleh karena Penggugat meminta bantuan secara lisan kepada Tergugat II/Pius Yance Layuk untuk membantu menjual objek sengketa, maka sesuai fakta dipersidangan bahwa atas permintaan Penggugat tersebut kemudian Tergugat II/Pius Yance Layuk telah melakukan transaksi menjual objek sengketa tersebut kepada Tergugat I dengan adanya pembayaran awal sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), pada tanggal 15 Maret 2021, yang bersesuaian dengan keterangan Saksi SRI WAHYUNI DARENG bekerja di Bank BRI Klasaman sebagai Supervisornya dan Saksi SRI WAHYUNI DARENG yang bantu melakukan pengiriman uang melalui mesin edese dilakukan transfer bukan tunai sejumlah Rp. 750,000,000, (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa hal ini bersesuaian pula dengan Bukti surat T-13A berupa Print out Rekening Koran atas nama Mahdalena Sitohang/Tergugat II sejumlah Rp. 750,000,000, (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) terhadap transfer sejumlah uang tersebut, Serta Tergugat II telah menerima uang jumlah Rp. 750,000,000, (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) untuk Pembelian objek

Halaman 45 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dengan kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat II pada tanggal 15 Maret 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka perbuatan Tergugat II yang melakukan penjualan objek sengketa adalah sah atas permintaan Penggugat, sehingga permintaan untuk menjual objek sengketa tersebut tidak hanya untuk menjual kepada pihak lain namun, dapat juga menerima pembayaran atas pembelian tersebut karena Tergugat II berkedudukan sebagai penjual atas Permintaan Penggugat maka dalam jual beli tersebut penjual berkewajiban menyerahkan serta berhak untuk menerima pembayaran atas barang yang dijual;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-8 tidak dapat dijadikan bukti akurat bahwa selama ini belum ada pembayaran pembelian rumah dari Tergugat I maupun Tergugat II kepada Penggugat karena alternatif pembayaran/transaksi dapat dilakukan bukan hanya melalui rekening BCA Penggugat dan dapat dilakukan dalam bentuk tunai maupun melalui rekening Bank lainnya;

Menimbang, bahwa selain pembayaran atas penjualan objek sengketa yang diterima oleh Tergugat II maka Penggugat sendiri telah menerima pembayaran atas pembelian objek sengketa dimana Penggugat telah menerima uang sejumlah Rp. 400,000,000,- dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh Penggugat pada tanggal tanggal 2 Juni 2021 dan uang sejumlah Rp. 300,000,000,- yang ditandatangani Penggugat tanggal 2 Juni 2021 (tanggal yang sama), yang mana berkaitan dengan keterangan saksi Wawan Rianto dan Saksi Saksi TARLI yang pernah melihat Tergugat I datang ke rumah/objek sengketa (rumah Tergugat II bersama Penggugat) tersebut dengan membawa kertas kecil berwarna orange/kuning yang menyerupai kwitansi;

Menimbang, bahwa terhadap kwitansi-kwitansi bukti (T.1-3B), (bukti surat T.1-3C) dan (bukti surat T.1-3D) yang ditandatangani oleh Penggugat berbeda dengan keterangan Saksi YULIANA HENNY yang menerangkan bahwa pada tanggal 2 Juni 2021, Saksi YULIANA HENNY bertemu dengan Penggugat di Super Mall Surabaya dari jam 10.00 Wit sampai pagi kemudian sampai jam 22.00 Wib lagi dan tidak pernah melihat Penggugat menandatangani Kwitansi tersebut. penggugat dari tanggal 1 sampai dengan 30 Juni 2021 masih di Surabaya dan tidak berada di Sorong, serta bukti surat Pernyataan dari Broker Apartment an. Erna Meliana di Surabaya terkait keberadaan Penggugat pada tanggal 2 Juni 2021 di Surabaya, dimana Sdr. Erna Mediana menyatakan dalam surat pernyataannya bahwa bertemu dengan

Halaman 46 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/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)



Ibu Inggriana Sucianto atau Lanny pada jam 10.30 Wib di lobby Apartemen Benso untuk pinjam kunci dan acces Card Apartemen serta bertemu lagi jam 14 Wib di lobby Apartemen Benso untuk kembalikan kunci Acces Cadr (bukti surat P-15)

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi YULIANA HENNY yang berdiri sendiri tanpa didukung dengan alat bukti lainnya sedangkan bukti surat bukti surat (P-15) surat Pernyataan dari Broker Apartment an. Erna Meliana yang menyatakan bahwa bertemu dengan Penggugat pada hari itu jam 10.30 Wib di lobby Apartemen Benso bertentangan dengan Saksi YULIANA HENNY yang bertemu dengan Penggugat di Super Mall Surabaya dari jam 10.00 Wit sampai pagi kemudian sampai jam 22.00 Wib, dengan demikian terhadap alat bukti tersebut tidak dapat membuktikan keberadaan Penggugat pada Tanggal 2 Juni 2021;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat (P-12) merupakan Laporan Polisi Kepada Tergugat I atas Dugaan Pemalsuan Tanda tangan Penggugat dimana Surat Laporan Polisi tidak dapat membuktikan adanya pemalsuan tandatangan terhadap kwitansi bukti (T.1-3B), (bukti surat T.1-3C) dan (bukti surat T.1-3D) terhadap pelaku untuk dapat dinyatakan adanya pemalsuan haruslah melalui proses pradilan pidana;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun"

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat terpaksa pada saat menandatangani akta Jual Beli Nomor 298/202 yang dibuat dihadapan PPAT CH. Rezy R Warsito SH. MH. atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik nomor 00317/Klawuyuk, seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di jalan Kilang Kelyurahan Klawuyuk Kecamatan sorong Timur Kota Sorong Papua Barat dengan nilai jual beli seharga Rp.250.000.000,- (duaratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai isi akta Jual Beli Nomor 298/202 tersebut pihak pertama (Penggugat) mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut dari pihak kedua/Tergugat II yang telah melakukan pembayaran

Halaman 47 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembelian objek sengketa yaitu pada tanggal 15 Maret 2021 sejumlah Rp.750,000,000, (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), pada tanggal 2 Juni 2021 sejumlah Rp. 400,000,000,- dan pada tanggal 2 Juni 2021 sejumlah Rp. 300,000,000,- yang kemudian pada tanggal 18 Agustus 2021 Penggugat dan Tergugat I sepakat melakukan Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT CH. Rezy R Warsito SH. MH, dan diproses balik nama pada Kantor Badan Pertanahan hingga terbit sertifikat hak milik nomor 00317/Klawuyuk, seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama Mahdalena Sitohang pada tanggal 30 Agustus 2021, dengan demikian perbuatan hukum Penggugat dan Tergugat I dihadapan PPAT H. Rezy R Warsito SH. MH adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat II tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 3.200.000,- (tiga juta dua ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sorong, pada hari Jumat, tanggal 3 Juni 2022, oleh kami, Fransiscus Yohanis Babthista, S.H., sebagai Hakim Ketua, Muslim M. Ash Shiddiqi, S.H., dan Bernadus Papendang, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 9 Juni 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Narendro Asmoro, S.H Panitera

Halaman 48 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Prinsipal serta Kuasa hukum Tergugat I dan Prinsipal, tanpa dihadiri Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muslim M. Ash Shiddiqi, S.H.,

Fransiscus Yohanis Babthista, S.H.

Bernadus Papendang, S.H.

Panitera Pengganti,

Narendro Asmoro, S.H

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp.10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp.10.000,00;
3. Proses	:	Rp.50.000,00;
4. Pendaftaran	:	Rp.30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp.2.600.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp.500.000,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp3.200.000,00;</u>

(tiga juta seratus delapan puluh ribu)

Halaman 49 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2021/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)