



PUTUSAN
Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Bik

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Hendy Jaya Kurniawan, Lahir di Surabaya tanggal 6 Maret 1986, bertempat tinggal di Kompleks RSUD Supiori, Jalan Korido Raya, Kabupaten Supiori. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Doan Harly Sahureka, Lahir di Hulaliu, tanggal 8 Juli 1987, bertempat tinggal di Tanjakan Yafdas, Lorong ke dua setelah SMA N 1 Biak, Tembok besar warna merah (Rumah sewa Ibu Lidia Latupatulua), Distrik Samofa, Kabupaten Biak Numfor. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

dan

Limbong Pabutungan, Lahir di Sa'dan Ulusalu, tanggal 28 April 1983, bertempat tinggal di Kompleks Ruko dekat papan kuning, ruko warna oranye toko "Ratu Qimora", Distrik Samofa, Kabupaten Biak Numfor. Selanjutnya disebut sebagai **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 8 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Biak pada tanggal 09 Agustus 2024 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Bik, telah mengajukan gugatan dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pada awal Desember 2021 Penggugat 1 dan Tergugat 1 melakukan perjanjian pembelian tanah dan pembangunan ruko di Kelurahan Babrinbo, Kecamatan Biak Kota, Kabupaten Biak Numfor di jalan Sisingamangaraja dekat papan kuning;
2. Bahwa pada Maret 2022 Penggugat telah membayar tanah tersebut lunas dan melakukan tanda tangan jual beli dan balik nama pemecahan tanah di hadapan notaris;
3. Bahwa hingga pada bulan Mei 2022 Penggugat telah melakukan transfer uang untuk pembelian tanah dan pembangunan ruko dengan total 190 juta rupiah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada Juni 2022 Penggugat siap melakukan proses akad kredit melalui bank sesuai dengan perjanjian Penggugat dan Tergugat 1 namun Tergugat 1 ingkar janji dengan tidak bersedia menyerahkan sertifikat tersebut untuk jaminan kepada bank dan meminta Penggugat membayar kekurangan ruko secara cash keras;
5. Bahwa di Juli 2022 Penggugat mendapatkan pengusiran dengan kata-kata kasar untuk tidak menginjakkan kaki di tanah dan ruko tersebut dan ruko sudah dipasang pintu besi;
6. Bahwa di bulan April 2023 Penggugat melihat adanya aktifitas pada ruko, dan berupa tumpukan gas LPG di dalamnya, usaha LPG tersebut seperti usaha Tergugat 2 dan Penggugat berusaha berkomunikasi untuk menanyakan hal tersebut tapi tidak mendapatkan respon;
7. Bahwa di bulan Juni 2023 Penggugat tidak sengaja bertemu dengan Tergugat 2 untuk menanyakan tentang LPG di ruko tersebut dan Tergugat 2 mengatakan bahwa ruko tersebut telah dibeli melalui Tergugat 1 dan Tergugat 1 telah menyerahkan sertifikat tanah Penggugat kepada Tergugat 2;
8. Bahwa Tergugat 2 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan membeli ruko tersebut tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, serta menguasai sertifikat tanah Penggugat dan menggunakan ruko tersebut tanpa seijin Penggugat hingga saat ini;
9. Akibat dari perbuatan tersebut Penggugat kehilangan sertifikat tanah dalam pembeliannya sebesar Rp 60 juta yang diserahkan oleh Tergugat 1 kepada Tergugat 2, kehilangan uang untuk modal pembangunan ruko yang telah Penggugat transfer kurang lebih sebesar 140 juta sehingga total sebesar 200 juta rupiah, dan Penggugat kehilangan hak untuk dapat menggunakan ruko tersebut yang kini dikuasai oleh Tergugat 2 hingga saat ini;

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk memanggil para pihak yang bersangkutan pada satu persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna memeriksa, mengadili, dan memutus gugatan ini. Dan selanjutnya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat 1 melakukan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat;
3. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat 2 melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat;
4. Menyatakan demi hukum jual beli antara Tergugat 1 dan Tergugat 2 batal demi hukum;

Halaman 2 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2024/PN Bik**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat 1 untuk mengganti kerusakan yang ditimbulkan selama Tergugat 2 menggunakan ruko tersebut dan menyelesaikan tanggung jawab pembangunan ruko kepada Penggugat;

6. Menghukum Tergugat 2 untuk mengembalikan sertifikat tanah kepada Penggugat, mengosongkan dan menyerahkan ruko kepada Penggugat;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap sendiri di persidangan, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum, sebagaimana Relaas Panggilan melalui surat tercatat kepada Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 12 Agustus 2024 dan 22 Agustus 2024, yang keseluruhannya dibuat dan ditandatangani oleh Jefri Sony Rumbiak, S.AN Jurusita pada Pengadilan Negeri Biak, ternyata Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap persidangan dan bahwa ketidakhadirannya tersebut tanpa disebabkan suatu alasan yang sah (*default without reason*) serta tidak menyuruh wakilnya yang sah, oleh karenanya terhadap Tergugat I dan Tergugat II dianggap telah melepaskan haknya dalam perkara ini;

Menimbang bahwa dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah datang menghadap dipersidangan serta tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan dan Tergugat I dan Tergugat II dianggap telah melepaskan haknya dalam perkara ini, maka mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak dapat dilaksanakan, oleh karenanya pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa kehadiran pihak Para Tergugat (*verstek*);

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

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama HENDY JAYA KURNIAWAN, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Supiori, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama DOAN HARLY SAHUREKA, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Biak Numfor, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kuitansi tertanggal 8 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

Halaman 3 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2024/PN Bik**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor 45 Atas Nama Hendy Jaya Kurniawan, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Biak Numfor, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Pengecekan Sertipikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Biak Numfor, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Gambar Rencana Pembangunan Rumah Toko (Ruko) Lokasi Kabupaten Biak Numfor Tahun 2022 oleh CV. Gema Sangkakala, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Transfer Online Antar Bank tertanggal 08 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Transfer Online Antar Bank tertanggal 18 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Transfer Online Antar Bank tertanggal 28 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Transfer Online Antar Bank tertanggal 31 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Transfer Online Antar Bank tertanggal 31 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Transfer Online Antar Bank tertanggal 12 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Transfer Online Antar Bank tertanggal 25 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi m-Transfer tertanggal 22 Februari, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Transfer Ke Bank lain tertanggal 10 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Transfer Ke Bank lain tertanggal 06 November 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;

Menimbang bahwa fotokopi surat-surat bukti tersebut di atas telah diberi meterai sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai *juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah nyata bahwa bukti surat P-1, P-3, dan P-5 adalah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-2, P-4, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15 dan P-16 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang keterangannya didengarkan di persidangan, yaitu:

Halaman 4 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2024/PN Bik**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi Veronika Yupiyanti, S.H., M.Kn., di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa pada hari Selasa, tanggal 29 Maret 2022 Penggugat Hendy Jaya Kurniawan bersama Tergugat I Doan Harly Sahureka datang ke kantor saksi, untuk melaksanakan Akta Jual Beli (AJB) tanah yang letaknya di Jalan Sisingamangaraja, Desa Babrimbo, Kelurahan Samofa (ruko orange);
 - Bahwa Saksi merupakan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang saat itu masih berkantor di Jalan Sisingamangaraja;
 - Bahwa setahu Saksi salah satu petak tanah di ruko orange yang terletak di Jalan Sisingamangaraja, Desa Babrimbo, Kelurahan Samofa tersebut adalah milik Penggugat;
 - Bahwa Luas tanah tersebut adalah 164 M²;
 - Bahwa Akta Jual Beli atas satu petak tanah di Jalan Sisingamangaraja Desa Babrimbo, Kelurahan Samofa tersebut, Ibu Selfisina Amarumollo sebagai penjual dan Hendy Jaya Kurniawan sebagai pembeli;
 - Bahwa saat pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) tanah tersebut Tergugat I Doan Harly Sahureka yang mengurusnya di kantor saksi;
 - Bahwa awalnya pemilik tanah tersebut adalah atas nama Selfisina Amarumollo;
 - Bahwa saksi tidak tahu ada pemecahan sertifikat di tanah tersebut karena Tergugat I Doan Harly Sahureka sendiri yang memecahkan sertifikat tanah tersebut a.n. Selfisina Amarumollo;
 - Bahwa setelah saksi memeriksa berkas Akta Jual Beli (AJB) tanah tersebut ternyata lengkap/oke;
 - Bahwa saksi tidak tahu perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I Doan Harly Sahureka;
 - Bahwa saat itu saksi tidak tahu rencana pembangunan ruko namun sertifikat tanah dipecah-pecah oleh Tergugat I Doan Harly Sahureka dan saat itu Tergugat II Limbong Pabutungan juga sebagai pembeli tanah di lokasi tersebut;
 - Bahwa saat pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) tanah tersebut Tergugat II Ibu Limbong Pabutungan juga ada di kantor Saksi untuk AJB juga;
 - Bahwa setahu saksi pada tanggal 31 Januari 2022 dilakukan pemisahan sertifikat tersebut;

Halaman 5 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2024/PN Bik**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tidak ada penjualan tanah milik Penggugat tersebut kepada orang lain karena setelah pengecekan sertifikat tanah tersebut masih tercatat a.n. Penggugat dan peta lokasinya ada;
 - Bahwa sertifikat tanah atas nama Penggugat tersebut sudah saksi serahkan kepada Tergugat I Doan Harly Sahureka bukan kepada Penggugat karena yang mengurus segala sesuatunya terkait Akta Jual Beli (AJB) tanah di kantor saksi adalah Tergugat I Doan Harly Sahureka;
 - Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut;
 - Bahwa pada saat pengecekan sertifikat tanah tidak diketahui mengenai batas-batas tanah tersebut;
 - Bahwa saat jual beli tanah masih kosong tidak ada bangunan;
2. Saksi drg. Yenni Sarilolo, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena merupakan teman seprofesi dokter gigi;
 - Bahwa saksi kenal Tergugat I Doan Harly Sahureka sejak Tergugat I menjual ruko kepada saksi dan saksi sebagai pembeli;
 - Bahwa sebelumnya saksi tidak tahu atas nama siapa sertifikat tanah tersebut;
 - Bahwa Tergugat I Doan Harly Sahureka menjual ruko tersebut seharga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
 - Bahwa saksi memberi DP yang diminta seharga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sambil berjalan pembangunan dan di atas tanah tersebut akan dibangun 4 (empat) buah bangunan ruko;
 - Bahwa ruko yang dibangun adalah milik saksi, milik Tergugat II Ibu Limbong Pabutungan, milik Penggugat Drg. Hendy, dan milik Tergugat I Doan Harly Sahureka sendiri;
 - Bahwa saksi membeli ruko tersebut dari Tergugat I Doan Harly Sahureka pertama DP dibayar kemudian dicicil, pembelian ruko tidak bermasalah dan saat ini sedang disewakan;
 - Bahwa saksi tidak kenal Tergugat II Ibu Limbong Pabutungan dan saksi hanya kenal dengan Tergugat I Doan Harly Sahureka sebatas jual beli ruko;
 - Bahwa saksi dan Penggugat pergi masing-masing ke Tergugat I Doan Harly Sahureka untuk membeli ruko tersebut;

Halaman 6 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2024/PN Bik**

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi telah melunasi tanah dan bangunan ruko di atasnya serta saksi sudah memegang sertifikat tanah miliknya;
- Bahwa saksi tidak tahu keberadaan Tergugat I Doan Harly Sahureka dan Tergugat II Ibu Limbong Pabutungan;
- Bahwa saksi membeli ruko tersebut seharga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa ruko milik Penggugat ditempati penjual gas mungkin Tergugat II Ibu Limbong Pabutungan;
- Bahwa perjanjian pembangunan ruko atas dasar kepercayaan, saksi menyerahkan uangnya kepada Tergugat I Doan Harly Sahureka dengan DP Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) saat itu satu kali transfer dan pembayaran berikutnya dengan cicil sampai lunas sebesar Rp520.000.000,00 (lima ratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa kemudian diserahkan ke Notaris lalu Tergugat I Doan Harly Sahureka sebagai perantara Ibu Selfisina Amarumollo melakukan pemecahan sertifikat;
- Bahwa atas persetujuan suaminya, Ibu Selfisina Amarumollo mengadakan jual beli tanah dengan Penggugat pada tanggal 29 Maret 2022 dan saat itu hadir Ibu Selfisina Amarumollo dengan Penggugat;
- Bahwa dapat saksi jelaskan dari keempat ruko yang dibangun batas-batas ruko tersebut sebagai berikut:
 - sebelah Utara jalan kecil;
 - sebelah Timur Jalan Sisingamangaraja;
 - sebelah Selatan pepohonan;
 - sebelah Barat tanah kosong;
- Bahwa ruko milik saksi dekat jalan kecil sebelah Utara, di sebelah kanannya ruko milik Tergugat II Ibu Limbong Pabutungan, di sebelah kanannya ruko milik Penggugat, di sebelah kanannya ruko Tergugat I Doan Harly Sahureka;

Menimbang bahwa selanjutnya penggugat telah mengajukan kesimpulan secara *E-Litigasi* melalui *e-court* pada tanggal 9 September 2024;

Menimbang bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Halaman 7 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2024/PN Bik**



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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perjanjian pembelian tanah dan pembangunan ruko di Kelurahan Babrinbo, Kecamatan Biak Kota, Kabupaten Biak Numfor di Jalan Sisingamangaraja dekat papan kuning, Tergugat I melakukan wanprestasi kepada Penggugat karena Tergugat I telah ingkar janji dengan tidak bersedia menyerahkan sertifikat untuk jaminan kepada bank dan meminta Penggugat membayar kekurangan ruko secara cash keras serta Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II telah membeli ruko tersebut dari Tergugat I tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, serta menguasai tanah Penggugat dan menggunakan ruko tersebut tanpa seijin Penggugat;

Menimbang bahwa Pasal 149 ayat (1) Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (RBg) menyatakan bahwa, *"Bila pada hari yang telah ditentukan tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan sepatutnya, dan juga tidak mengirimkan wakilnya, maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (verstek) kecuali bila ternyata menurut pengadilan negeri itu, bahwa gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan;"*

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya, maka Para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut diputus dengan verstek sesuai ketentuan Pasal 149 RBg;

Menimbang bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan ini adalah perjanjian pembelian tanah dan pembangunan ruko di Kelurahan Babrinbo, Kecamatan Biak Kota, Kabupaten Biak Numfor di Jalan Sisingamangaraja dekat papan kuning antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan tentang pokok gugatan, maka perlu diperhatikan terlebih dahulu formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa formalitas gugatan Penggugat yang pertama harus dipertimbangkan lebih dahulu mengenai kewenangan dari Pengadilan Negeri Biak untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perjanjian pembelian tanah dan pembangunan ruko di Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Babrinbo, Kecamatan Biak Kota, Kabupaten Biak Numfor di Jalan Sisingamangaraja dekat papan kuning, Tergugat I telah ingkar janji dengan tidak bersedia menyerahkan sertifikat untuk jaminan kepada bank dan meminta Penggugat membayar kekurangan ruko secara cash keras serta Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II telah membeli ruko tersebut dari Tergugat I tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, serta menguasai tanah Penggugat dan menggunakan ruko tersebut tanpa seijin Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pasal 142 RBg, apabila objek gugatan adalah tanah, maka gugatan selalu dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri dimana tanah itu terletak;

Menimbang bahwa apabila pokok gugatan Penggugat dihubungkan dengan Pasal 142 RBg, tanah yang menjadi obyek dalam perkara *a quo* terletak di Jalan Sisingamangaraja dekat papan kuning, Kelurahan Babrinbo, Kecamatan Biak Kota, Kabupaten Biak Numfor, sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Biak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan formalitas gugatan berikutnya dengan mendalami dan mencermati dalil gugatan Penggugat serta berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat serta saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat di persidangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim menyadari bahwa yang menjadi pokok perkara ini adalah berkaitan dengan hubungan Penggugat dan Tergugat I dalam perjanjian jual beli tanah dan pembangunan ruko yang terletak di Jalan Sisingamangaraja dekat papan kuning, Kelurahan Babrinbo, Kecamatan Biak Kota, Kabupaten Biak Numfor;

Menimbang bahwa berdasarkan Saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat di persidangan yang saling bersesuaian yaitu Saksi Veronika Yupiyanti, S.H., M.Kn. dan Saksi drg. Yenni Sarilolo, pada tanggal 29 Maret 2022, dihadapan Notaris PPAT Veronika Yupiyanti, S.H., M.Kn. dilaksanakan Akta Jual Beli (AJB) atas nama Ibu Selfisina Amarumollo sebagai Penjual dan Hendy Jaya Kurniawan sebagai Pembeli salah satu petak tanah di Jalan Sisingamangaraja dekat papan kuning, Kelurahan Babrinbo, Kecamatan Biak Kota, Kabupaten Biak Numfor;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi-saksi yang bersesuaian, Tergugat I Doan Harly Sahureka pada saat pelaksanaan Akta Jual Beli turut hadir di kantor notaris PPAT milik Saksi Veronika Yupiyanti, S.H.,

Halaman 9 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2024/PN Bik**

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.Kn., kehadirannya tersebut bukan sebagai Penjual namun sebagai orang yang mengurus administrasi terkait Akta Jual Beli tersebut;

Menimbang bahwa sebagaimana bukti surat P-4 berupa Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 45 dihubungkan dengan keterangan Saksi-saksi di persidangan, Sertifikat tanah yang sebelumnya atas nama Selfisina Amarumollo telah di balik nama menjadi atas nama Hendy Jaya Kurniawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 63/2022 tanggal 29 Maret 2022 oleh PPAT Veronika YUPIYANTI, S.H., M.Kn.;

Menimbang bahwa sebagaimana keterangan Saksi Veronika YUPIYANTI, S.H., M.Kn. di persidangan, setelah proses Akta Jual Beli tersebut selesai dan sertifikat tanah tersebut telah dibalik nama, Saksi Veronika YUPIYANTI, S.H., M.Kn. menyerahkan sertifikat tersebut kepada Tergugat I Doan Harly Sahureka sebagai pihak yang mengurus administrasi terkait Akta Jual Beli dikantor Saksi Veronika YUPIYANTI, S.H., M.Kn. bukan menyerahkan kepada Penggugat Hendy Jaya Kurniawan sebagai pihak pembeli;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas maka telah nyata ada pihak lain yang juga mempunyai hubungan hukum terkait dengan perkara ini yaitu Selfisina Amarumollo yang tidak dijadikan pihak oleh Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang bahwa selanjutnya disebutkan oleh M. Yahya Harahap, S.H., yang sah sebagai pihak penggugat atau tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. Patokan itu, sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUH Perdata: persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya. (*vide*: M. Yahya Harahap, S.H., *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Edisi Kedua, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 121);

Menimbang bahwa oleh karena Selfisina Amarumollo selaku pihak yang mempunyai hubungan hukum terkait dengan perjanjian Akta Jual Beli Nomor 63/2022 tanggal 29 Maret 2022 oleh PPAT Veronika YUPIYANTI, S.H., M.Kn. sebagai pihak Penjual tidak ikut dijadikan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini atau dengan kata lain masih adanya pihak lain yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat agar persoalan dalam perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh dengan demikian maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litisconsortium*);

Menimbang bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang menyatakan bahwa: “tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak

Halaman 10 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Bik

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat” jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1566K/pdt/1983 yang menyatakan bahwa: “gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat *plurium litis consortium*”.

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengandung cacat yaitu gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litisconsortium*), maka gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam RBg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil secara patut untuk hadir dipersidangan namun tidak hadir;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp252.000,00 (dua ratus lima puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Biak, pada hari Jumat, tanggal 20 September 2024, oleh kami, Endratno Rajamai, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Enni Riestiana, S.H., dan Christian Isal Sanggalangi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 26 September 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Irwan Sinaga, A.Md., S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri Penggugat secara elektronik.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Enni Riestiana, S.H.

Endratno Rajamai, S.H., M.H.

Christian Isal Sanggalangi, S.H., S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 11 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Bik



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

Irwan Sinaga, A.Md., S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp50.000,00;
3. Panggilan	:	Rp122.000,00;
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP Panggilan		
5.....M	:	Rp10.000,00;
aterai		
6.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi		
Jumlah	:	<u>Rp252.000,00;</u>
		(dua ratus lima puluh dua ribu rupiah)