



PUTUSAN

Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sorong yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Jaenudin, Tempat Tanggal Lahir/Umur : Tegal, 30-03-1984/40 Tahun
Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Nomor KTP 9271023003840002, Pekerjaan TNI-AD, Alamat Perum Arjuna Perkasa, RT.007/RW.004 Kelurahan Klamana, Kecamatan Sorong Timur, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat Daya;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada RIFAL KASIM PARY, S.H dan HASRIYANTI, S.H., M.H., Ke-Duanya adalah Advokat, Pengacara /Penasehat Hukum pada Kantor Hukum RIFAL KASIM PARY, S.H & REKAN (Law Offices Rifal Kasim Pary, SH & Associates) Beralamat di Jalan F. Kalasuat, RT02/RW03, Kelurahan Malaingke di, Distrik Malaimsimsa, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat Daya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Agustus 2024 yang terdaftar diKepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong Nomor.390/SKU.HK/08/2024/PN Son tanggal 12 Agustus 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. KRISNA MARCELINO MUSA, Dalam Hal ini Bertindak atas nama Direktur

PT. Perdana Inti Perkasa, beralamat Kantor di KPR PEPABRI BLOK A2 No. 2, RT.002/RW.004, Kelurahan Malaingke di, Kecamatan Sorong Utara, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat Daya.

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**.

2. EVA MEISKE KAUNANG, beralamat di KPR PEPABRI BLOK A2 No. 2, RT.002/RW.004, Kelurahan Malaingke di, Kecamatan Sorong Utara, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat Daya.

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**.

Halaman 1 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA SORONG, beralamat

di Jalan Jendral Sudirman No. 24, Kota Sorong,
Provinsi Papua Barat Daya.

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Ruyatna, S.Tr, Andi Risdianti, S.T., Teddy Nugraha Yudistira, S.T., dan Awel Pernando Pangaribuan, A. Md, berdasarkan surat kuasa khusus yang terdaftar diKepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong Nomor.419/SKU.HK/08/2024/PN Son tanggal 26 Agustus 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar saksi- saksi Penggugat dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong pada tanggal itu juga dalam Register Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA

1. Bahwa pada tanggal 10 Oktober 2020, Penggugat telah membeli sebidang tanah kosong yang terletak di Jalan Mabulolo, Perumahan KPR Perdana Inti Perkasa, Kelurahan Klamana, Distrik Sorong Timur, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat Daya;
2. Bahwa proses jual beli tersebut dilakukan secara tunai dan sekaligus berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I yang di saksikan dan disetujui oleh Tergugat II;
3. Bahwa atas jual beli tanah tersebut telah disepakati barang dan harganya, sebagaimana dimaksud pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi: "*Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.*"
4. Bahwa dalam proses jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I, dalam hal ini Tergugat I bertindak sebagai Direktur PT. Perdana Inti Perkara

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan disaksikan serta disetujui oleh Tergugat II selaku Komisaris pada PT. Perdana Inti Perkasa;

5. Bahwa harga tunai yang disepakati secara tertulis antara Penggugat dan Tergugat I sebesar Rp. 280.000.000,- (*Dua ratus delapan puluh juta rupiah*) untuk sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 2166 /atas nama PT. Perdana Inti Perkasa, seluas 1.330 m² (meter persegi) dengan ketentuan Penggugat membayar secara tunai;

6. Bahwa sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I tersebut, Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayaran tersebut yang ditandai dengan adanya penyerahan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2166 Kepada Penggugat, akan tetapi menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik nama dari atas nama PT. Perdana Inti Perkasa (milik para Tergugat) menjadi atas nama Penggugat, namun tidak bisa karena Tergugat I saat itu belum sempat membuat dan menandatangani Akta Jual Beli tanah bersama Penggugat, salah satunya disebabkan adanya masa pandemi covid 19, maka Penggugat dan Tergugat I bersepakat dibuatkan surat perjanjian jual beli tanah bermaterai, tertanggal 10 Oktober 2020 dengan ketentuan akan dilaksanakan pengurusan AJB sebulan kemudian setelah menandatangani perjanjian tersebut ;

7. Bahwa penyerahan hak dan seluruh pembayaran atas tanah dilakukan bersamaan, tertanggal 10 Oktober 2020 sebagaimana surat perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, oleh karenanya **secara hukum jual beli tersebut adalah SAH**;

8. Bahwa surat perjanjian jual beli tanah tertanggal 10 Oktober 2020 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I telah sesuai dengan **pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)** dan mempunyai kekuatan yang mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak yaitu antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan ketentuan **dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**;

9. Bahwa surat perjanjian jual beli tertanggal 10 Oktober 2020 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I mengandung asas pacta sun servenda yaitu: "**Setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian**" sehingga surat perjanjian jual beli tertanggal 10 Oktober 2020 adalah sah dan mengikat;

10. Bahwa walaupun perjanjian telah memenuhi syarat namun ada isi perjanjian yang tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak yaitu para Tergugat

Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana pasal 4 ayat (2) dalam surat perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I;

11. Bahwa sebagaimana perjanjian jual beli tanah pasal 4 ayat (2) berbunyi ;

"Pihak pertama (Tergugat I) meminta waktu sebulan untuk mengurus AJB dihadapan Notaris".

12. Bahwa Penggugat dengan itikad baik dan kepercayaan yang tinggi Penggugat kepada para Tergugat, maka Penggugat -pun percaya untuk menunggu proses pembuatan AJB di Notaris yang dijanjikan para Tergugat, namun hingga saat ini proses tersebut tidak pernah dilakukan oleh para Tergugat;

13. Bahwa perbuatan Tergugat I yang dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya telah melanggar surat perjanjian jual beli tanah tertanggal 10 Oktober 2020 sebagaimana pasal 4 ayat (2);

14. Bahwa perbuatan Tergugat I sudah sangat merugikan Penggugat sehingga sangat beralasan hukum apabila perbuatan Tergugat I dikatakan wanprestasi/ingkar janji, dan atas perbuatan tersebut, Penggugat patut menuntut Tergugat I untuk melanjutkan isi perjanjian sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I, (pasal 1267 KUHPdata);

15. Bahwa menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan untuk memperoleh kepastian hukum terhadap bidang tanah bersertifikat tersebut maka jalan satu-satunya yang bisa Penggugat tempuh adalah menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sorong;

16. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka Penggugat harus dilindungi hukum;

17. Bahwa oleh kerena Penggugat membeli tanah dari pemilik yang sah, disertai dengan bukti pembelian yang sah, maka patut dan layak apabila Penggugat dilindungi dalam memperoleh kepastian haknya yang jelas sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku;

18. Bahwa Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik telah berusaha menegur dengan lisan dengan cara menelpon Tergugat I, namun tidak direspon dan bahkan nomor kontak ditolak/direject, Penggugat juga telah melayangkan surat teguran dan/atau somasi namun tidak juga diindahkan;

19. Bahwa meskipun objek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat, namun demi kepastian hukum, maka sudah seharusnya para Tergugat dihukum untuk menyelesaikan proses balik nama (AJB) dihadapan Notaris

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2024/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)



sebagaimana kesepakatan jual beli pada pasal 4 ayat (2) Surat Jual beli tanah, tertanggal 10 Oktober 2020;

20. Bahwa apabila Tergugat I, dan Tergugat II tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana pasal 4 ayat (2) dalam surat perjanjian jual beli tanah, tanggal 10 oktober 2020, maka mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa agar supaya dapat memeriksa dan memutus dengan menyatakan memberikan ijin kepada Penggugat atas gugatan wanprestasi ini agar dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli untuk peralihan nama (proses balik nama) Setifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2166 yang semula atas nama PT. Perdana Inti Perkasa menjadi nama JAENUDIN (Penggugat) atau secara SAH putusan ini dapat digunakan untuk peralihan balik nama;

21. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas bukti yang autentik dan akurat sebagaimana dimaksud dalam pasal 191 ayat (1) RBg maka sangat beralasan hukum apabila terhadap putusan *aquo* dapat dijalankan dengan serta merta (*uit voebat bij voodadaad*) meskipun terhadap perlawanan, vestek, banding maupun kasasi;

22. Bahwa oleh karena itu Tergugat I, Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi, telah patut dan adil dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

23. Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas maka, Penggugat mohon kiranya kepada majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Sorong c.q Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini. Untuk berkenan memanggil kedua belah pihak, memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara ini yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan SAH surat perjanjian jual beli tanah tanggal 10 Oktober 2020, antara Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat selaku Penjual atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Mabulolo, KPR Perdana Inti Perkasa, Kelurahan Klamana, Distrik Sorong Timur, Kota Sorong seluas 1.330 m² (*Seribu tiga ratus tiga puluh meter*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi), ber-Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2166 atas nama PT. Perdana Inti Perkasa;

4. Menyatakan sebagai hukum penguasaan atas objek sengkata adalah SAH menurut hukum;
5. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
6. Memberikan ijin kepada Penggugat atas gugatan wanprestasi ini agar dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli untuk peralihan nama (proses balik nama) Setifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2166 yang semula atas nama PT. Perdana Inti Perkasa menjadi nama JAENUDIN (Penggugat);
7. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat terhadap putusan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uit voebar bij vooraraad*) meskipun terdapat perlawanan, verstek, Banding maupun Kasasi;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

Apabila yang mulia majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat dan Turut Tergugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut untuk sidang pada hari Senin tanggal 26 Agustus 2024, untuk sidang pada hari Senin tanggal 2 September 2024, untuk sidang pada hari Senin tanggal 9 September 2024 dan untuk sidang pada hari Selasa 17 September 2024, sedangkan ketidak hadiran dari Para Tergugat tersebut tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa sekalipun Para Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, namun Majelis Hakim tetap menyarankan kepada Penggugat untuk melakukan upaya perdamaian dengan Para Tergugat, namun Penggugat menyatakan bahwa Penggugat tidak dapat berdamai lagi dengan Para Tergugat dan selanjutnya pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Penggugat menyatakan tidak ada perubahan;

Halaman 6 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Tersebut Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Khrisna Marcelino Musa, diberi tanda (Bukti P-1);
2. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 Oktober 2022, diberi tanda (Bukti P-2);
3. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Tanah, diberi tanda (Bukti P-3);
4. Fotokopi RUPS/ Pernyataan Rapat PT. Perdana Inti Perkasa Nomor 23, diberi tanda (Bukti P-4);
5. Fotokopi Sertifikat Tanah (HGB) No. 2166, diberi tanda (Bukti P-5);
6. Fotokopi Surat Somasi I, diberi tanda (Bukti P-6);
7. Fotokopi Surat Somasi Terakhir, diberi tanda (Bukti P-7);
8. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 59/Pdt.G/2024, diberi tanda (Bukti P-8);

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1. P-4, P-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, yang telah dibubuhi materai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai bukti yang sah menurut undang-undang;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut di atas Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang keterangannya dipersidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi JESTY TIJADOH, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengerti, Saksi hadir pada persidangan ini untuk memberikan kesaksian sehubungan dengan masalah jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat;
 - Bahwa pada saat terjadi jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat Saksi berada di tempat kejadian;
 - Bahwa setahu Saksi Jual beli tersebut terjadi pada tanggal 10 Oktober 2020 tempatnya di rumah Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas dari objek tanah yang diperjual belikan tersebut tetapi untuk luasnya setahu Saksi sekitar 1.300M2 (seribu tiga ratus meter persegi);

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu letaknya tanah objek jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat tersebut di Jalan Mabulolo Kelurahan Klamana Distrik Sorong Timur Kota Sorong;
- Bahwa Saksi tahu karena pada saat itu Saksi bekerja sebagai sopir dari Tergugat I saudara Krisna Marcelino Musa;
- Bahwa setahu Saksi diarea objek tanah tersebut ada KPR dan Tanah Kosong;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat bertindak sebagai Pembeli dan untuk Tergugat I bertindak sebagai Direktur PT. Perdana Inti Perkasa dan Tergugat II yang menyaksikan serta menyetujuinya dimana Tergugat II selaku Komisaris pada PT. Perdana Inti Perkasa;
- Bahwa setahu Saksi PT. Perdana Inti Perkasa bergerak dibidang Kontraktor Pembuatan Perumahan;
- Bahwa objek tanah yang diperjualbelikan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah objek tanah kosong;
- Bahwa setahu Saksi Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah kepada Penggugat seharga Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa ada surat jual beli objek tanah tersebut antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa setahu Saksi cara pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat yaitu cash sebesar Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) dan yang menerima langsung adalah Tergugat I.
- Bahwa setahu Saksi hubungan antara Tergugat I dan Tergugat II adalah hubungan pekerjaan dimana Tergugat I sebagai Direktur dan Tergugat II sebagai Komisaris pada PT. Perdana Inti Perkasa;
- Bahwa pada saat ini Saksi sudah tidak tahu lagi keberadaan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi menjadi sopir dari Tergugat I sejak tahun 2019 sampai dengan bulan November tahun 2020;
- Bahwa setahu Saksi Kantor dari PT. Perdana Inti Perkasa terletak di belakang Yuti dan Kantor tersebut bukan merupakan objek yang disengketakan;
- Bahwa pada saat ini di objek tanah sengketa tersebut tidak ada yang menguasai;

Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat jual beli Sertifikat sudah langsung diserahkan kepada Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II setelah dibayar cash oleh Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi belum ada proses balik nama setelah proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II;
- Bahwa setahu Saksi luas objek tanah yang seharusnya di balik nama oleh Penggugat adalah sisa dari luas yang ada dalam sertifikat sekitar 1.300M2 (seribu tiga ratus meter persegi);
- Bahwa terakhir Saksi melihat kondisi objek tanah tersebut sudah dilakukan penimbunan;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat melakukan pembayaran secara cash pada saat jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa pada saat terjadi jual beli pada saat itu Saksi sebagai saksi;
- Bahwa setahu Saksi setelah jual beli dan Sertifikat telah diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, sertifikat tersebut belum pernah ada yang balik nama karena sertifikat tersebut harus dipecahkan terlebih dahulu;
- Bahwa Saksi tahu tentang somasi yang dilayangkan kepada Tergugat I dan Tergugat II karena pada saat somasi pertama Saksi yang terima tetapi Saksi tidak tahu isinya karena dibungkus dalam amplop dan Saksi tidak berani membukanya dan untuk somasi yang kedua Saksi juga yang terima dan Saksi sempat membacanya karena surat somasi yang kedua tersebut tidak terbungkus amplop;
- Bahwa Bukti P-6 dan Bukti P-7 berupa Surat Somasi tersebut adalah benar karena Saksi yang terima sendiri;
- Bahwa Saksi bekerja di Perusahaan PT. Perdana Inti Perkasa sebagai sopir dari Tergugat I pada tahun 2019 dan terakhir kali Saksi berkomunikasi dengan Tergugat I pada saat Tergugat I dan Tergugat II berangkat;
- Bahwa pada saat sekarang ini Sertifikat berada dibawah penguasaan Penggugat dan Saksi mengetahui hal tersebut karena pada saat pembayaran jual beli secara tunai yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat I dan Tergugat II langsung menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa Bukti P-2 tersebut adalah benar karena Saksi menjadi saksi dalam surat perjanjian tersebut;

Halaman 9 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Bukti P-3 tersebut adalah benar kwitansi bukti pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I atas jual beli atas bidang tanah;

Bahwa atas keterangan saksi dipersidangan, Kuasa Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi ANDRE RURU, memberikan keterangan dibawah janji yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti, Saksi hadir pada persidangan ini untuk memberikan kesaksian sehubungan dengan masalah jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa pada saat terjadi jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat Saksi tidak berada di tempat kejadian;
- Bahwa menurut cerita Penggugat Jual beli tersebut terjadi pada tanggal 10 Oktober 2020 tempatnya di rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas dari objek tanah yang diperjual belikan tersebut tetapi menurut cerita Penggugat untuk luasnya setahu Saksi sekitar 1.300M2 (seribu tiga ratus meter persegi);
- Bahwa menurut cerita Penggugat letaknya tanah objek jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat tersebut di Jalan Mabulolo Kelurahan Klamana Distrik Sorong Timur Kota Sorong;
- Bahwa Saksi tahu karena pada saat itu Saksi datang kerumah Penggugat untuk membeli mobil milik Penggugat dan Saksi meminta mobil tersebut dilakukan pengecatan oleh Penggugat selama mobil dilakukan pengecatan selama 2 (dua) bulan tersebut pada suatu hari ketika Saksi datang di rumah Penggugat tiba-tiba ada datang seseorang yang menceritakan bahwa akan terjadi jual beli antara orang tersebut dengan Penggugat dan jual beli tersebut akan dilakukan di rumah Penggugat pada saat itu;
- Bahwa setahu Saksi di area objek tanah tersebut ada KPR dan Tanah Kosong;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat bertindak sebagai Pembeli dan untuk Tergugat I dan Tergugat II sebagai orang yang menjual sebidang tanah;
- Bahwa menurut cerita Penggugat objek tanah yang diperjual belikan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah objek tanah kosong;

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut cerita Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah kepada Penggugat seharga Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi ada surat jual beli objek tanah tersebut antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II karena pada saat keluar dari rumah Penggugat, orang-orang tersebut ada yang membawa map yang berisikan surat;
- Bahwa menurut cerita Penggugat cara pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat yaitu cash sebesar Rp. Rp.280.000.000 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) dan yang menerima langsung adalah Tergugat I.
- Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran atas objek tanah tersebut Saksi pernah diajak kelokasi objek sengketa tersebut;
- Bahwa pada saat Saksi diajak oleh Penggugat ke lokasi objek sengketa tersebut Saksi hanya diperlihatkan oleh Penggugat didepan jalan saja dan setahu Saksi objek tanah tersebut luas;
- Bahwa menurut cerita pada saat ini di objek tanah sengketa tersebut tidak ada yang menguasai;
- Bahwa menurut cerita Penggugat pada saat jual beli Sertifikat sudah langsung diserahkan kepada Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II setelah dibayar cash oleh Penggugat;
- Bahwa menurut cerita Penggugat belum ada proses balik nama setelah proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II;
- Bahwa menurut cerita luas objek tanah yang seharusnya di balik nama oleh Penggugat adalah sisa dari luas yang ada dalam sertifikat sekitar 1.300M2 (seribu tiga ratus meter persegi);
- Bahwa terakhir Saksi melihat kondisi objek tanah tersebut sudah dilakukan penimbunan;
- Bahwa menurut cerita Penggugat melakukan pembayaran secara cash pada saat jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa pada saat terjadi jual beli pada saat itu Saksi berada di rumah Penggugat akan tetapi posisi Saksi berada diluar rumah Penggugat;
- Bahwa menurut cerita Penggugat setelah jual beli dan Sertifikat telah diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat,

Halaman 11 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat tersebut belum pernah ada yang balik nama karena sertifikat tersebut harus dipecahkan terlebih dahulu;

- Bahwa Bukti P-6 dan Bukti P-7 berupa Surat Somasi tersebut menurut cerita Penggugat adalah benar;
- Bahwa Saksi tahu dari cerita Penggugat pada saat sekarang ini Sertifikat berada dibawah penguasaan Penggugat;
- Bahwa Bukti P-2 tersebut menurut cerita Penggugat adalah benar karena surat perjanjian tersebut merupakan bukti Penggugat yang membuktikan telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Bukti P-3 tersebut adalah benar kwitansi bukti pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I atas jual beli atas bidang tanah;

Bahwa atas keterangan saksi dipersidangan, Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan kesimpulan tanggal 24 Oktober 2024 yang pada pokoknya terlampir dalam berkas perkara;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan domisili Para Tergugat, akan tetapi meskipun Para Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah, ternyata Para Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan ketidakhadiran Para Tergugat tersebut bukan disebabkan oleh suatu halangan yang sah dan juga tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk menghadap di muka persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena ketidak hadirannya Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, maka pemeriksaan perkara ini dilakukan dengan tanpa hadirnya Para Tergugat, dan oleh karena yang hadir hanya Turut Tergugat sehingga mediasi tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa dimuka sidang Penggugat/Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan bukti

Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat P-8 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama saksi JESTY TIJADOH dan saksi ANDRE RURU;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati dalil-dalil pokok gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut?

1. Apakah tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2166 adalah sah milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat I Krisna Marcelino Musa berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan kwitansi jual beli tanggal 10 Oktober 2022 ataukah tidak?

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai letak dari tanah yang menjadi objek sengketa dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis telah membaca surat gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2166 dengan luas 1330 Meter Persegi atas nama perusahaan PT. Perdana Inti Perkasa (Para Tergugat) yang terletak di Jalan Mabulolo Perumahan KPR Perdana Inti Perkasa, dulunya Kelurahan Klasaman, sekarang sudah menjadi Kelurahan Klamana, Distrik Sorong Timur, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat Daya;

Menimbang, bahwa terhadap letak/lokasi dari sertifikat yang menjadi objek sengketa tersebut diatas sudah sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat (plaatselijk opneming) yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 18 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa adapun pemeriksaan setempat (plaatselijk opneming) merujuk pada Pasal 189 ayat (2) Rbg, Pasal 180 ayat (1) dan ayat (2) Rbg, SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat yang mempunyai tujuan untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas, dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan objek sengketa pada hari Jumat, tanggal 18 Oktober 2024, yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim dibantu Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Sorong, serta dihadiri oleh pihak ntPenggugat, yang mana lokasi sertifikat yang dimaksud terletak di Jalan Mabulolo dulunya Kelurahan Klasaman, sekarang sudah menjadi Kelurahan Klamana, Distrik Sorong Timur, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat Daya;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah mempertimbangkan tentang letak dan lokasi tanah yang menjadi objek sengketa maka Majelis akan mempertimbangan permasalahan pokok dari gugatan Penggugat yaitu Apakah tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah milik dari Penggugat

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan kwitansi jual beli dengan Tergugat I ataukah tidak?;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan, baik bukti surat dan bukti saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2166 dengan pemegang hak atas nama PT. Perdana Inti Perkasa (vide bukti P-5) yang telah dialihkan atau dijual oleh Krisna Marcelino Musa (Tergugat I) sebagai pemilik kepada Jaenudin (Penggugat) berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 10 Oktober 2020 (vide bukti P-2) yang mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi kedua belah pihak sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata dan Kwitansi tanggal 10 Oktober 2020 (vide bukti P-3) dimana dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut disebutkan bahwa Tergugat I. Khrisna Marcelino Musa sebagai Pihak Pertama (penjual) dan Penggugat Jaenudin sebagai pihak kedua (Pembeli), yang mana dalam Pasal 3 perjanjian tersebut disebutkan Pihak Pertama memberikan jaminan penuh bahwa tanah yang dijualnya adalah:

1. Milik sah aset perusahaan PT. Perdana inti Perkasa, yang mana pihak pertama sebagai Direktur pada PT. Perdana Inti Perkasa. Dapat bertindak untuk melakukan penjualan aset;
2. Penjualan aset perusahaan sudah melalui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dan disetujui oleh komisaris PT. Perdana inti Perkasa;
3. Tidak ada pihak lain yang turut memilikinya;
4. Hak kepemilikan tidak sedang dipindahtangankan atau dijaminakan kepada lain dengan cara apapun;
5. Tidak sedang dalam masalah atau sengketa dengan pihak-pihak lainnya;

Menimbang, bahwa didalam Surat perjanjian jual beli tanah tersebut pada Pasal 5 disebutkan mengenai penandatanganan Akta PPAT:

1. Pihak kedua setuju dan memberikan waktu sebulan kepada pihak pertama akan melangsungkan jual beli tanah di hadapan pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Pihak kedua menyetujui bahwa pembayaran biaya akta jual beli, biaya peningkatan hak dan biaya balik nama sertifikat akan ditanggung sepenuhnya oleh pihak kedua.

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 5 Perjanjian jual beli tanah tersebut telah disepakati bahwa biaya peningkatan hak dan biaya balik nama sertifikat akan ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Kedua namun sejak ditanda tangani sejak bulan Oktober tahun 2020 sampai dengan saat ini belum ada

Halaman 14 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahan balik nama terhadap sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2166 sedangkan Pihak Kedua (Penggugat) telah membayar lunas kepada Pihak Pertama (Tergugat), sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat adalah Pembeli beritikad baik, dengan demikian petitum ke-2 (dua) Penggugat beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 yang diajukan Penggugat dipersidangan berupa kwitansi pembayaran tanah disebutkan bahwa telah diterima dari Jaenudin (Penggugat) uang sejumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembelian sebidang tanah atas nama PT. Perdana Inti Perkasa (Tergugat) SHGB: 2166 seluas 1.330 M dan kwitansi tersebut ditandatangani oleh Khishna M. Musa (Tergugat 1) dan terhadap jual beli tersebut dikuatkan dengan adanya keterangan saksi yang dihadirkan oleh Penggugat yaitu saksi Jesty Tijadoh dan saksi Andre Ruru yang keduanya menerangkan bahwa saat terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat, kedua saksi melihat langsung terjadinya jual beli dan jual beli tersebut dilakukan di rumah Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan melihat pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan surat perjanjian jual beli dan kwitansi pembayaran tanggal 10 Oktober 2020 adalah sah maka dengan demikian demikian Petitum ke-3 (tiga) dan petitum ke-4 (empat) beralasan hukum dan dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa tindakan Para Tergugat yang tidak memenuhi Pasal 4 Ayat 2 Perjanjian Jual Beli Tanah yang mengharuskan Pihak Pertama (Tergugat) untuk mengurus Akta Jual Beli dihadapan Notaris namun tidak dilakukan oleh Pihak Pertama (Tergugat) sehingga menurut Majelis Hakim tindakan Tergugat yang tidak melaksanakan kesepakatan perjanjian jual beli tanah dalam Pasal 4 tersebut telah melanggar kesepakatan tersebut sehingga perbuatan Tergugat tersebut dikategorikan sebagai wanprestasi/ingkar janji, dengan demikian Petitum ke-5 (lima) Penggugat beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena sertifikat hak guna bangunan atas nama PT. Perdana Inti Perkasa adalah milik sah dari Penggugat maka untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai balik nama sertifikat hak guna bangunan yang semula atas nama PT. Perdana Inti Perkasa (Tergugat) menjadi atas nama Jaenudin (Penggugat) beralasan secara hukum ataupun tidak dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai fakta yang terungkap dipersidangan, ternyata dalam proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat I pada 10 Oktober 2020,

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Tergugat I langsung menyerahkan sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2166 dengan pemegang hak atas nama PT. Perdana Inti Perkasa (vide bukti P-5) namun sertifikat tersebut belum dilakukan balik nama menjadi sertifikat hak guna bangunan atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa dipersidangan juga diperoleh fakta bahwa saat Penggugat hendak melakukan balik nama terhadap sertifikat tersebut, pihak Tergugat tidak bisa dihubungi bahkan sampai pada saat gugatan ini diajukan dipengadilan, pihak Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patuh dan akibat dari ketidakhadiran dari Tergugat sebagai pihak penjual tersebut mengakibatkan pihak Penggugat tidak dapat memproses balik nama dari sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat tidak dapat memproses balik nama sertifikat yang dimaksud dikarenakan Tergugat sebagai penjual tidak memproses balik nama sertifikat tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan demikian pihak Penggugat berhak untuk melakukan balik nama terhadap sertifikat hak guna Banguna Nomor 2166 dengan pemegang hak atas nama PT. Perdana Inti Perkasa (vide bukti P-5) sehingga dengan demikian Petitum ke-6 (enam) Penggugat beralasan hukum dan dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2166 dengan pemegang hak atas nama PT. Perdana Inti Perkasa (vide bukti P-5) dinyatakan sah milik Penggugat dan petitum ke-6 (enam) Penggugat dinyatakan dikabulkan mengenai balik nama sertifikat tersebut maka terhadap petitum ke-7 (tujuh) Penggugat beralasan hukum dan dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-8 (delapan), Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dengan mengacu pada Pasal 191 Ayat (1) RBg maupun didalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 yang mana gugatan Penggugat tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 191 Ayat (1) RBg, oleh karenanya maka petitum ke-8 (delapan) tersebut sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah beralasan dan tidak melawan hukum, oleh karenanya, maka gugatan tersebut dapat diterima dan dikabulkan untuk sebagian serta ditolak untuk yang selebihnya, dan karenanya pula Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini, sehingga dengan demikian petitum ke- 9 (sembilan) Penggugat patutlah untuk dikabulkan;

Halaman 16 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPdata, Pasal 191 Ayat (1) RBg, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan SAH surat perjanjian jual beli tanah tanggal 10 Oktober 2020, antara Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat selaku Penjual atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Mabulolo, KPR Perdana Inti Perkasa, Kelurahan Klamana, Distrik Sorong Timur, Kota Sorong seluas 1.330 m² (Seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi), ber-Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2166 atas nama PT. Perdana Inti Perkasa;
4. Menyatakan sebagai hukum penguasaan Penggugat atas objek sengkata adalah SAH menurut hukum;
5. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
6. Memberikan ijin kepada Penggugat atas gugatan wanprestasi ini agar dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli untuk peralihan nama (proses balik nama) Setifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2166 yang semula atas nama PT. Perdana Inti Perkasa menjadi nama JAENUDIN (Penggugat);
7. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat terhadap putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.351.000,00 (satu juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sorong, pada hari Jumat tanggal 1 November 2024, oleh kami, Yajid, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Bernadus Papendang, S.H. dan Lutfi Tomu, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sorong Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son tanggal 13 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 6 November 2024 yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara sistem informasi Pengadilan secara elektronik oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Imam Asrofi, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Bernadus Papendang, S.H.

Yajid, S.H., M.H.

Lutfi Tomu, S.H.

Panitera Pengganti,

Imam Asrofi, S.H.

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	:Rp.	30.000,00.
2. Biaya Proses	:Rp.	50.000,00.
3. PNBP	:Rp.	50.000,00.
4. Panggilan	:Rp.	651.000,00.
5. Pemeriksaan setempat	:Rp.	500.000,00.
6. Sumpah	:Rp.	50.000,00.
7. Meterai	:Rp.	10.000,00.
8. Redaksi	:Rp.	<u>10.000,00.+</u>
Jumlah		Rp.1.351.000,00.

(satu juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah)

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Son

