



P U T U S A N
Nomor 75/Pdt.Bth/2019/PN Jap

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jayapura yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perlawanan antara:

SUKINAH YULIANTI, bertempat tinggal di jalan kemiri No. 155E kelurahan Hinekombe Sentani Kota Jayapura, Provinsi Papua, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nita Sri Apricia Sibarani, S.H., M.H. dan Sukma Agustiawan Sinukaban, S.H., beralamat di jalan fasifik indah I Nomor 15 Base G Distrik Jayapura Selatan Kota Jayapura berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai Pelawan;

Lawan

APRILIA SUGIARTO, bertempat tinggal di Jalan Paloma Sentani RT 004/RW 004, kelurahan Hinekombe Distrik Sentani, selanjutnya disebut sebagai Terlawan;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Pelawan dengan surat perlawanan tanggal 20 Maret 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 22 Maret 2019, dalam Register Nomor 75/Pdt.Bth/2019/PN Jap, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa PELAWAN menerima Panggilan Teguran / Annmaning No. 106/Pen.Aan/Pdt/2019/PN.Jap, terhadap Kutipan Risalah Lelang No. 201/81/2018 Tanggal 25 Juli 2018;
2. Bahwa PELAWAN merasa keberatan apabila akan dilaksanakan SITA EKSEKUSI atas sebidang Tanah dan Bangunan Ruko dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1186 atas nama SUKINAH YULIATI (PELAWAN), karena pada

Halaman 1 dari 13 Putusan Perdata Nomor 75/Pdt.Bth/2019/PN Jap



saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 1186 atas nama SUKINAH YULIATI masih dalam proses persidangan dengan Perkara Nomor : 9/PDT.G/2019/PN.JAP pada Pengadilan Negeri Jayapura Kelas IA, mohon agar jangan dilakukan SITA EKSEKUSI terlebih dahulu sampai dengan adanya PUTUSAN atas PERKARA tersebut, karena saat ini bidang tanah atau Ruko tersebut adalah Tempat Tinggal bagi PELAWAN, keluarga dan anak-anak;

3. Bahwa sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis PELAWAN tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Pebruari 2001 yang menyatakan bahwa *"....yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet."*;
4. Bahwa PELAWAN mengajukan perlawanan sita eksekusi dengan alas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka PELAWAN selain mohon dinyatakan sebagai PELAWAN yang baik dan benar (*allegoed opposant*), serta merasa sangat dirugikan PELAWAN juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*);
5. Bahwa PELAWAN adalah merupakan Nasabah Prioritas di Bank BNI Kantor Cabang Jayapura sejak tahun 2003 sampai dengan sekarang, selain menjadi Nasabah di Bank BNI Kantor Cabang Jayapura, permasalahan hubungan hukum antara PELAWAN dengan TERLAWAN adalah bermula dari pemberian fasilitas Kredit oleh Bank BNI Kantor Cabang Jayapura berupa FASILITAS GRIYA MULTIGUNA dari Bank BNI kepada PELAWAN dalam Perjanjian Kredit Nomor 2014/Griya/031 Tanggal 24 Maret 2014 dengan Maksimum Kredit sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah), yang telah ditandatangani oleh BANK BNI dan PENERIMA KREDIT (PELAWAN);
6. Bahwa terhadap 3 (tiga) dari 4 (empat) Fasilitas Kredit milik PELAWAN yang diberikan oleh BANK BNI kepada PELAWAN tersebut untuk pembayaran cicilannya semua adalah lancar, akan tetapi dikarenakan PELAWAN memiliki Fasilitas Kredit yang banyak yang diberikan oleh Bank BNI sehingga PELAWAN terlambat membayar angsuran Kredit khususnya untuk Fasilitas Kredit Griya Multiguna Perjanjian Kredit Nomor

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Nomor 75/Pdt.Bth/2019/PN Jap



2014/Griya/031, Tanggal 24 Maret 2014 dengan Maksimum Kredit sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) ;

7. Bahwa, 2 (dua) unit Ruko, 3 (tiga) lantai / 3 (tiga) tingkat yang menjadi objek dalam perkara No.9/PDT.G/2019/PN.JAP terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1186 Tanggal 20 Desember Tahun 2002, seluas 310 M2 (Tiga Ratus Sepuluh Meter Persegi) atas nama SUKINAH YULIATI milik PENGUGAT terletak di Jl. Kemiri No. 155 E, Desa/Kelurahan Hinekombe, Kecamatan Sentani, Kabupaten Jayapura, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Raya Kemiri;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Adat;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Gs 110 / HKB/2002;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Gs 97 / HKB/2002.

8. Bahwa pada tanggal 8 mei 2018, PELAWAN menerima surat Pemberitahuan lelang jaminan dari BANK BNI dengan nomor JPA/5/0737/R, yang menerangkan akan dilaksanakan lelang terhadap objek hak tanggungan milik PENGUGAT pada tanggal 6 juni 2018 dengan nilai limit Rp.3.928.000.000.(*Tiga Milyar Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Juta Rupiah* yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1186, luas 310 m2 (Tiga Ratus Sepuluh Meter Persegi) dengan surat ukur nomor 106/HKB/ 2002, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Raya Kemiri;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Adat;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Gs 110 / HKB/2002;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Gs 97 / HKB/2002.

9. Bahwa Berdasarkan Lampiran surat Nomor JPA/5/2236, PELAWAN melihat hal yang janggal yaitu BANK BNI menetapkan nilai limit Lelang Kedua Terhadap Aset milik PELAWAN berdasarkan hasil penilaian nomor 0074/PNL-P/MBPRU-JPR/RBY/VIII/2017 tertanggal 22 Agustus 2017, dan pada Lelang Ulang berdasarkan lampiran surat nomor JPA/5/0886, BANK BNI Juga Menggunakan laporan hasil penilaian serupa yaitu laporan Penilaian Nomor 0074/PNL-P/MBPRU-JPR/RBY/VIII/2017;

Halaman 3 dari 13 Putusan Perdata Nomor 75/Pdt.Bth/2019/PN Jap



10. Bahwa BANK BNI menggunakan 1 (satu) laporan hasil penilaian yang sama yaitu Nomor 0074/PNL-P/MBPRU-JPR/RBY/VIII/2017 untuk menetapkan nilai limit yang berbeda yaitu pada lelang pertama Rp.3.928.000.000. (*Tiga Milyar Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Juta Rupiah*) dan pada lelang kedua ditetapkan limit Rp. 3.001.188.000 (*Tiga Milyar Satu Juta Seratus Delapan Puluh Delapan Ribu Rupiah*) sehingga selisih perubahan dari lelang Kedua dan Lelang Ulang berubah secara drastis yaitu kurang lebih sebesar Rp. 926.812.000, (*Sembilan Ratus Dua Puluh Enam Juta Delapan Ratus Dua Belas Ribu Rupiah*);
11. Bahwa menjadi tidak masuk akal atas penetapan nilai limit berdasarkan hasil laporan Penilai dengan nomor dan tanggal laporan yang sama dengan nilai limit yang berbeda, disamping itu PELAWAN *Tidak Pernah* di datangi oleh Tim Penilai Publik untuk menilai tanah dan bangunan milik Pelawan yang akan dilelang oleh BANK BNI;
12. Bahwa jika benar nilai sisa hutang dari PELAWAN kepada BANK BNI adalah sebesar Rp.3.262.740.091,- (*Tiga Milyar Dua Ratus Enam Puluh Dua Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Ribu Sembilan Puluh Satu Rupiah*), maka BANK BNI telah melakukan penyimpangan prosedur dalam penetapan nilai limit yang diajukan BANK BNI kepada KPKNL untuk Lelang kedua sebesar Rp. 3.001.188.000,- (*Tiga Milyar Satu Juta Seratus Delapan Puluh Delapan Ribu Rupiah*), penyimpangan dilakukan oleh BANK BNI dalam penetapan nilai lelang lebih rendah dari nilai limit;

“Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi” Nilai limit paling rendah adalah nilai likuidasi.

13. Bahwa pada uraian poin No. 12 diatas, berdasarkan Pasal 20 ayat 2 dan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 2 berbunyi : “*Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan itu dapat diperoleh Harga Tertinggi yang menguntungkan semua Pihak*”. Dan Pasal 4 berbunyi : “*Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum*”.

Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Nomor 75/Pdt.Bth/2019/PN Jap



14. Bahwa, sisa hutang PELAWAN sebesar Rp. 3.262.740.091 (Tiga Milyar Dua Ratus Enam Puluh Dua Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Ribu Sembilan Puluh Satu Rupiah) adalah TIDAK BENAR dan BERDASAR, karna berdasarkan Surat JPA//185 Tunggalan Pokok Nomor Rekening 334634438 adalah Sebesar Rp. 1.830.929.672,-. Apa Nilai Rp.3.262.740.091 (Tiga Milyar Dua Ratus Enam Puluh Dua Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Ribu Sembilan Puluh Satu Rupiah) merupakan penggabungan Tunggalan Tanggungan yang lebih dari satu tanggungan? Dan sampai dengan Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jayapura Klas IA, PELAWAN TIDAK PERNAH menerima uang sisa Hasil Lelang tersebut.
15. Bahwa selang 1 (satu) hari dari setelah diterbitkannya pengumuman lelang ulang oleh BANK BNI, PELAWAN baru menerima 2 (dua) surat dari BANK BNI I pada tanggal 04 juli 2018, yaitu:
- Surat Perihal Pemberitahuan Lelang Jaminan Nomor JPA/5/2483;
 - Surat Perihal Pengosongan Jaminan yang ditujukan kepada pemegang rekening No. 334634438 dan 295245841;
16. Bahwa pada tanggal 7 Agustus 2018 sekitar jam 14.00 WIT, PELAWAN bertemu dengan pegawai dari BANK BNI yaitu SAUDARA ASWAR di Pusat perbelanjaan Saga Mall Jayapura, adapun pada saat pertemuan berlangsung Saudara Aswar menyerahkan foto copy risalah lelang atas obyek sengketa kepada PELAWAN;
17. Bahwa dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 210/81/2018, Besarnya harga Pembelian senilai Rp. 3.001.188.000,- (Tiga Miliar Satu Juta Seratus Delapan Puluh Delapan Ribu Rupiah) dengan Objek Lelang Yang Terjual adalah 1 (satu) bidang tanah seluas 310 M², berikut bangunan berjumlah 2 (Dua) Ruko 3 (tiga) lantai yang berdiri dan/atau melekat diatasnya terletak di Desa / Kelurahan Hinekombe, Kecamatan Sentani, Kabupaten Jayapura, sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1186 tanggal 20 Desember 2002 tercatat atas nama SUKINAH YULIANTI (PENGGUGAT) berikut Surat Ukur Nomor 106/HKB/2002 tanggal 26 Agustus 2002 yang dibeli oleh TERLAWAN adalah HARGA YANG TIDAK WAJAR;



18. Bahwa yang sudah dijelaskan pada poin No. 12, untuk *Besarnya harga Pembelian senilai Rp. 3.001.188.000,- (Tiga Miliar Satu Juta Seratus Delapan Puluh Delapan Ribu Rupiah) Terhadap Objek Lelang Yang Terjual berikut bangunan berjumlah 2 (Dua) Ruko 3 (tiga) lantai yang berdiri dan/atau melekat di atasnya terletak di Desa / Kelurahan Hinekombe, Kecamatan Sentani, Kabupaten Jayapura, sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1186 tanggal 20 Desember 2002 tercatat atas nama SUKINAH YULIANTI (PELAWAN) berikut Surat Ukur Nomor 106/HKB/2002 tanggal 26 Agustus 2002 yang dibeli oleh TERLAWAN adalah HARGA YANG TIDAK WAJAR;*
19. Bahwa oleh karena BANK BNI melangsungkan lelang, yang dilaksanakan oleh KPKNL dan dimenangkan oleh TERLAWAN dengan menjual objek 1 (satu) bidang tanah seluas 310 M², berikut bangunan berjumlah 2 (Dua) Ruko 3 (tiga) lantai yang berdiri dan/atau melekat di atasnya terletak di Desa / Kelurahan Hinekombe, Kecamatan Sentani, Kabupaten Jayapura, sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1186 tanggal 20 Desember 2002 tercatat atas nama SUKINAH YULIANTI (PELAWAN) berikut Surat Ukur Nomor 106/HKB/2002 tanggal 26 Agustus 2002 yang dibeli oleh TERLAWAN JAUH DIBAWAH HARGA PASARAN adalah HAL YANG TIDAK WAJAR, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PELAWAN;
20. Bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1186 tanggal 20 Desember Tahun 2002 atas nama SUKINAH YULIATI Luas 310 M² (Tiga Ratus Sepuluh Meter Persegi) beserta bangunan unit ruko di atasnya yang menjadi obyek dalam perkara ini yang terletak di Desa/Kelurahan Hinekombe, Kecamatan Sentani, Kabupaten Jayapura, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Raya Kemiri;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Adat;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Gs 110 / HKB/2002;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Gs 97 / HKB/2002.
- Adalah sah Milik PELAWAN;

Halaman 6 dari 13 Putusan Perdata Nomor 75/Pdt.Bth/2019/PN Jap



21. Bahwa dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 210/81/2018, Besarnya harga Pembelian senilai Rp. 3.001.188.000,- (Tiga Miliar Satu Juta Seratus Delapan Puluh Delapan Ribu Rupiah) dengan Objek Lelang Yang Terjual adalah 1 (satu) bidang tanah seluas 310 M², berikut bangunan berjumlah 2 (Dua) Ruko 3 (tiga) lantai yang berdiri dan/atau melekat di atasnya terletak di Desa / Kelurahan Hinekombe, Kecamatan Sentani, Kabupaten Jayapura, sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1186 tanggal 20 Desember 2002 tercatat atas nama SUKINAH YULIANTI (PELAWAN) berikut Surat Ukur Nomor 106/HKB/2002 tanggal 26 Agustus 2002 yang dibeli oleh TERLAWAN adalah HARGA YANG TIDAK WAJAR, serta menyimpang dari Penetapan NILAI LIMIT yang ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi yang dalam hal ini Merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

22. Bahwa KUTIPAN RISALAH LELANG NOMOR : 210/81/2018 adalah Batal Demi Hukum dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Berdasarkan uraian dalil-dalil diatas, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Klas IA Jayapura berkenan memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini sebagai berikut:

1. Mengabulkan Perlawanan Sita Eksekusi PELAWAN adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1186 tanggal 20 Desember Tahun 2002 atas nama SUKINAH YULIATI Luas 310 M² (Tiga Ratus Sepuluh Meter Persegi) beserta bangunan unit ruko di atasnya yang menjadi obyek dalam perkara ini yang terletak di Desa/Kelurahan Hinekombe, Kecamatan Sentani, Kabupaten Jayapura, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Raya Kemiri;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Adat;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Gs 110 / HKB/2002;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Gs 97 / HKB/2002.

Adalah sah Milik PENGGUGAT;



3. Memerintahkan untuk mencabut kembali SITA EKSEKUSI atas JAMINAN bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1186 tanggal 20 Desember Tahun 2002 atas nama SUKINAH YULIATI Luas 310 M² (Tiga Ratus Sepuluh Meter Persegi) beserta bangunan unit ruko diatasnya karena masih dalam Proses Persidangan, dengan Perkara No. 9/PDT.G/2019/PN.JAP;
4. Menyatakan Bahwa dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 210/81/2018, Besarnya harga Pembelian senilai Rp. 3.001.188.000,- (Tiga Miliar Satu Juta Seratus Delapan Puluh Delapan Ribu Rupiah) dengan Objek Lelang Yang Terjual adalah 1 (satu) bidang tanah seluas 310 M², berikut bangunan berjumlah 2 (Dua) Ruko 3 (tiga) lantai yang berdiri dan/atau melekat diatasnya terletak di Desa / Kelurahan Hinekombe, Kecamatan Sentani, Kabupaten Jayapura, sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1186 tanggal 20 Desember 2002 tercatat atas nama SUKINAH YULIANTI (PELAWAN) berikut Surat Ukur Nomor 106/HKB/2002 tanggal 26 Agustus 2002 yang dibeli oleh TERLAWAN adalah HARGA YANG TIDAK WAJAR, serta menyimpang dari Penetapan NILAI LIMIT yang ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi yang dalam hal ini Merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan bahwa KUTIPAN RISALAH LELANG NOMOR : 210/81/2018 adalah Batal Demi Hukum dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terbit dahulu (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi;
7. Menghukum TERLAWAN membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Klas IA yang terhormat memiliki pendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Kuasa.

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Pelawan datang menghadap kuasanya sedangkan Terlawan datang menghadap sendiri dipersidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di

Halaman 8 dari 13 Putusan Perdata Nomor 75/Pdt.Bth/2019/PN Jap



Pengadilan dengan menunjuk Abdul Gafur Bungin, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jayapura, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 April 2019, upaya mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang bahwa terhadap surat perlawanan tersebut Terlawan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

- Terlawan memiliki hak untuk mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Kelas IA karena sertifikat hak milik Nomor 1186 atas nama SUKINAH YULIANTI (PELAWAN) sudah dibalik nama ke atas nama APRILIA SUGIARTO (TERLAWAN) sebagai pemenang lelang yang dilakukan oleh Bank BNI di KPKNL Jayapura;
- Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang ditimbulkan;

Menimbang bahwa terhadap jawaban Terlawan tersebut, Pelawan mengajukan Replik tanggal 27 Mei 2019 dan Terlawan mengajukan duplik tanggal 11 Juni 2019;

Menimbang bahwa untuk menguatkan perlawanannya, Pelawan mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan bukti P-14 menunjuk pada berita acara persidangan perkara ini ;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil Jawaban Terlawan telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan bukti T-8 menunjuk pada berita acara persidangan perkara ini ;

Menimbang bahwa untuk mendukung Perlawanannya selain bukti surat , Pelawan juga mengajukan 1 (satu) orang saksi atas nama Daud Michael Walilo, yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji yang selengkapanya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan ;

Menimbang bahwa selanjutnya Terlawan tidak menghadirkan saksi di persidangan walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada pihak Terlawan menghadirkan saksi-saksi;

Menimbang bahwa selanjutnya Pelawan dan terlawan masing-masing mengajukan kesimpulan tanggal 29 Juli 2019;

Halaman 9 dari 13 Putusan Perdata Nomor 75/Pdt.Bth/2019/PN Jap



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 akhinya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pelawan dalam dalil perlawanannya pada pokoknya keberatan apabila akan dilaksanakan sita eksekusi atas sebidang Tanah dan Bangunan Ruko dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1186 atas nama Pelawan Sukinah Yulianti yang telah dijadikan Pelawan sebagai jaminan atas pemberian fasilitas kredit oleh Bank BNI kepada Pelawan yang telah dilelang oleh KPKNL dan yang telah dibeli oleh Terlawan dan menurut Pelawan nilai lelang atas sebidang Tanah dan Bangunan Ruko dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1186 tersebut telah dibeli oleh Terlawan dengan harga yang tidak wajar dan merugikan Pelawan sehingga perbuatan Terlawan merupakan perbuatan melawan Hukum;

Menimbang bahwa Terlawan telah membantah Perlawanan Pelawan dan telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya membantah semua dalil Perlawanan Pelawan kecuali yang diakui secara tegas oleh Terlawan;

Menimbang bahwa dalil Terlawan pada pokoknya menyatakan memiliki hak untuk mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Kelas IA karena sertipikat hak milik Nomor 1186 atas nama SUKINAH YULIANTI (PELAWAN) sudah dibalik nama ke atas nama APRILIA SUGIARTO (TERLAWAN) sebagai pemenang lelang yang dilakukan oleh Bank BNI di KPKNL Jayapura;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis hakim terlebih dahulu memperhatikan syarat formal perlawanan Pelawan apakah sudah memenuhi syarat formal atau belum dan kemudian dilakukan pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim memperhatikan Perlawanan Pelawan dan jawaban Terlawan dimana dalam jawaban Terlawan tidak mengajukan eksepsi tentang syarat formal sebuah Perlawanan maka Majelis



Hakim secara ex officio akan memeriksa dan menilai apakah Perlawanan Pelawan sudah memenuhi syarat formal atau tidak;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil perlawanan Pelawan dimana Pelawan mendalilkan bahwa Pelawan keberatan atas akan dilaksanakannya sita eksekusi atas sebidang tanah dan bangunan ruko dengan sertipikat hak milik Nomor 1186 atas nama Pelawan dimana awalnya Pelawan adalah merupakan nasabah prioritas di Bank BNI Kantor Cabang Jayapura sejak tahun 2003 sampai sekarang, selain menjadi nasabah di Bank BNI Kantor Cabang Jayapura terjadi masalah hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan dimana bermula dari pemberian fasilitas kredit oleh Bank BNI Kantor Cabang Jayapura berupa fasilitas Griya Multiguna dari Bank BNI kepada Pelawan dalam perjanjian kredit Nomor 2014/Griya/031 tanggal 24 Maret 2014 dengan maksimum kredit sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) yang telah ditandatangani oleh Bank BNI dan Penerima Kredit (Pelawan);

Menimbang, bahwa lebih lanjut pelawan dalam posita perlawanannya mendalilkan bahwa 2 (dua) unit Ruko, 3 (tiga) lantai / 3 (tiga) tingkat yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1186 Tanggal 20 Desember Tahun 2002, seluas 310 M2 (Tiga Ratus Sepuluh Meter Persegi) atas nama Pelawan merupakan agunan/jaminan atas fasilitas kredit Pelawan yang diberikan oleh Bank BNI telah dilakukan lelang oleh pihak KPKNL dimana lelang tersebut dilakukan dengan harga yang tidak wajar sehingga merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa Pelawan dalam petitumnya antara lain menuntut agar risalah lelang Nomor 210/81/2018 yang menjadi obyek lelang dan telah terjual sebagaimana tertuang dalam sertipikat hak milik (SHM) Nomor 1186 tanggal 20 Desember 2002 yang dibeli oleh Terlawan adalah harga yang tidak wajar dan merupakan perbuatan melawan Hukum;

Menimbang bahwa terlawan dalam jawabannya menerangkan bahwa Terlawan mengajukan permohonan eksekusi karena sertipikat hak milik Nomor 1186 atas nama Pelawan sudah dibalik nama ke atas nama Terlawan sebagai pemenang lelang yang dilakukan oleh Bank BNI di KPKNL Jayapura;

Menimbang, bahwa dari uraian posita perlawanan Pelawan tersebut, Pelawan telah menguraikan adanya pihak yang menurut Pelawan telah merugikan Pelawan karena telah melakukan perbuatan melawan Hukum yaitu pihak BNI yang memberikan fasilitas kredit, pihak KPKNL yang melakukan lelang dan pihak Terlawan sebagai pihak yang menjadi pemenang atas lelang

Halaman 11 dari 13 Putusan Perdata Nomor 75/Pdt.Bth/2019/PN Jap



tersebut akan tetapi Pelawan dalam perlawanannya hanya mengajukan perlawanan kepada pelawan tanpa mengikut sertakan pihak BNI dan pihak KPKNL;

Menimbang bahwa meskipun berdasarkan prinsip dalam hukum acara perdata bahwa pihak Pelawan berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan diajukan sebagai pihak Terlawan , tetapi oleh karena dasar perlawanan Pelawan adalah perbuatan melawan hukum dimana pihak Terlawan membeli obyek sengketa dari BNI atas adanya lelang yang dilakukan oleh kantor KPKNL sehingga pihak BNI dan pihak kantor KPKNL memiliki kepentingan dalam perkara aquo yang harus dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo agar persoalan dalam perkara aquo menjadi lebih jelas karena pihak-pihak tersebut sangat berkepentingan bila nantinya ada eksekusi atas adanya putusan Pengadilan dalam perkara perlawanan pelawan tersebut;

Menimbang karena tidak dijadikannya pihak BNI dan KPKNL sebagai pihak dalam perlawanan Pelawan menjadikan perlawanan ini menjadi kurang pihak maka materi pokok dalam perlawanan ini tidak akan dipertimbangkan lebih jauh dan Perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima; (Niet On van kelijveerklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah yang disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat dan memperhatikan akan ketentuan dan Peraturan Perundang-Undang yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

1. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.666.000,00 (enam ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang musyawah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura, pada hari Senin, tanggal 5 Agustus 2019, oleh kami, Maria M Sitanggang, S.H.M.H, sebagai Hakim Ketua, Mathius,S.H,M.H dan Alexander

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Nomor 75/Pdt.Bth/2019/PN Jap



Jacob Tetelepta, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 75/Pdt.Bth/2019/PN Jap tanggal 22 Maret 2019, putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 12 Agustus 2019 oleh Hakim Ketua, didampingi para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Claudia Youlene, S.H.MH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jayapura, dengan dihadiri oleh Kuasa Pelawan dan Terlawan;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Mathius, S.H, M.H

Maria M Sitanggang, S.H. M.H.

Ttd.

Alexander Jacob Tetelepta, S.H

Panitera Pengganti,

Ttd.

Claudia Youlene, S.H, M.H

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp30.000,00
2. ATK	: Rp100.000,00
3. Panggilan	: Rp 500.000,00
4. PNBP	: Rp20.000,00
5. Meterai	: Rp 6.000,00
6. Redaksi	: Rp10.000,00
Jumlah	: Rp666.000,00

(enam ratus enam puluh enam ribu rupiah)