



PUTUSAN

Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

LENI WANDA, berkedudukan di alan Pendidikan, RT.002/RW.008 Kel. Klabulu, Distrik Malaisimsa, Kota Sorong Papua Barat. dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada **MARDIN, SH.,MH.** dan **ALBERT FRANSSTIO** beralamat di Jalan Teminabuan, Km. 12 Masuk, RT. 003 RW. 001, Kelurahan Giwu Distrik Klaurun, Kota Sorong Papua Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Agustus 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong nomor.310/SKU.HK/9/2021/PN Son tanggal 16 September 2021.

Sebagai -----PENGGUGAT;

LAWAN

PAULUS PEREY UNTAJANA, bertempat tinggal di Kilo 12 Masuk Jalan Sadewa I RT.01/RW.003 Kel. Giwu, Distrik Klaurun Kota Sorong Papua Barat;
Dalam hal ini Tergugat memberikan kuasa kepada **MAX MAHARE, SH, ANDI TENRI MURI** dan **HASRIYANTI, SH.,MH** masing-masing adalah advokat yang beralamat di jalan Danau Maninjau Lorong IV nomor.03 RT.002/RW.003 Kelurahan Pal Putih Distrik Sorong Barat Kota Sorong Provinsi Papua Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 September 2021 yang terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong dengan nomor.322/SKU.HK/9/2021/PN Son tanggal 30 September 2021.

Sebagai -----TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong pada tanggal 16 September 2021 dalam Register Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki Tanah dengan Sertifikat Hak milik Nomor 1135/Malawele dengan Luas Tanah Kurang Lebih 7.500 M2 dan Tanah yang bersertifikat Nomor : 1684/malawele dengan Luas kurang lebih 7.425 M2;
2. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan perjanjian Jasa penjualan Kavling pada tanggal 01 November 2017 dengan tanah yang dimiliki oleh Penggugat sebagaimana Tanah yang bersertifikat Nomor 1135/Malawele dengan Luas Tanah Kurang Lebih 7.500 M2 dan Tanah yang bersertifikat Nomor : 1684/malawele dengan Luas kurang lebih 7.425 M2;
3. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah sepakat dalam Perjanjian bahwa Tanah yang bersertifikat Nomor 1135/Malawele dengan Luas Tanah Kurang Lebih 7.500 M2 akan di pecahkan menjadi 35 kavling dengan ukuran masing – masing kavling 170 M2, Harga Per Kavling adalah Rp. 35.000.000(tiga puluh lima juta rupiah) dan Tanah yang bersertifikat Nomor : 1684/malawele dengan Luas kurang lebih 7.425 M2 akan di pecahkan menjadi 28 Kavling dengan Harga Per kavling Rp 30.000.000(tiga puluh juta rupiah);
4. Bahwa dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat tersebut hasil dari Penjualan Tanah dari masing Masing kavling akan di bagi hasil yaitu Penggugat mendapatkan 60% dan Tergugat mendapat hasil 40% dari hasil bersih terhadap penjualan Kavling tersebut;
5. Bahwa terhadap perjanjian Jasa Penjualan Kavling tersebut sudah hampir semua tanah Kavling telah terjual dari dua sertifikat tanah yang di miliki oleh Penggugat dan Tergugat tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana yang di maksud dalam perjanjian yang Penggugat dengan Tergugat buat;
6. Bahwa dalam perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat terhadap hasil dari Penjualan Kavling tersebut yaitu penggugat mendapatkan 60% dari Penjualan dan hasil tersebut akan di serahkan langsung secara tunai oleh Tergugat kepada Penggugat;
7. Bahwa sampai dari gugatan ini di ajukan Tergugat tidak pernah menyerahkan harga kavling tanah sebagaimana yang telah di Perjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat;

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena Tergugat telah lalai dalam isi perjanjian tersebut maka perbuatan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
9. Bahwa karena Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi yang tidak menjalankan isi perjanjian tersebut, maka Perjanjian pada tanggal 01 November 2017 dapat di katakan batal demi hukum;
10. Bahwa terhadap perjanjian yang telah batal demi hukum sebagaimana Pasal 1451 dan Pasal 1452 KUHPerdat, sehingga Tergugat harus mengembalikan sertifikat milik penggugat sebagaimana point 1 dalam gugatan Penggugat;
11. Bahwa demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan sertifikat kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Penggugat, maka terhadap kedua sertifikat yaitu Sertifikat asli Hak Milik Nomor 1135/Malawele dengan Luas Tanah Kurang Lebih 7.500 M2 dan sertifikat asli Hak milik Nomor 1684/malawele dengan Luas kurang lebih 7. 425 M2, mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini memerintahkan kepada Tergugat untuk menunjukkan asli kedua sertifikat ini dimuka persidangan;

Bahwa berdasarkan uraian hukum dalam posita gugatan Penggugat tersebut diatas, Penggugat mohon kiranya ketua dan/atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri kelas IB Sorong yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Tergugat menunjukan sertifikat asli Nomor 1135/Malawele dengan Luas Tanah Kurang Lebih 7.500 M2 pada tanggal 20 November 1991 dan sertifikat asli Hak milik Nomor 1684/malawele dengan Luas kurang lebih 7. 425 M2,
 3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;
 4. Menyatakan Perjanjian Jasa Jual Beli pada tanggal 01 Nopember 2017 antara Penggugat dengan Tergugat batal demi hukum;
 5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan kedua sertifikat yaitu Sertifikat asli Hak Milik Nomor 1135/Malawele dengan Luas Tanah Kurang Lebih 7.500 M2 pada tanggal 20 November 1991 dan sertifikat asli Hak milik Nomor 1684/malawele dengan Luas kurang lebih 7. 425 M2, kepada Penggugat
 6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
 7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat hadir kuasanya demikian pula Tergugat hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Muslim M. Ash., S.H. iddij, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sorong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Oktober 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui kuasanya memberikan jawaban secara tertulis pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI:

A. Dalam Eksepsi.

1. Exceptio Error In Persona.

Bahwa Eksepsi Error in Persona diajukan oleh Tergugat a quo karena didalam gugatan Penggugat ternyata terdapat kekeliruan para pihak. Untuk lebih jelasnya, Tergugat akan menguraikan dibawah ini sesuai dengan bentuk kualifikasinya masing-masing, yaitu:

1.1. Orang yang ditarik sebagai TERGUGAT KELIRU (Gemis Aanhoeda Nigheid).

Bahwa dalam perkara a quo sesungguhnya Penggugat telah keliru menempatkan PAULUS PEREY UNTAJANA secara Pribadi sebagai Tergugat.

Bahwa memang benar, didalam Surat Perjanjian Jasa Penjualan Kavling tertanggal, 01 Nopember 2017 tertulis identitas pribadi Penggugat dan Tergugat, akan tetapi Tergugat a quo sesungguhnya bukan bertindak untuk dan atas nama Pribadi, namun mewakili serta bertindak untuk dan atas nama Koperasi Simpan Pinjam "ANJAY" Sorong atau sering disebut Koperasi ANJAY atau dengan sebutan lain secara singkat yaitu ANJAY, yang berkantor pusat di Jalan Basuki Rahmat KM 9,5 Kota Sorong.

Bahwa selanjutnya untuk mempersingkat penyebutan Koperasi Simpan Pinjam "ANJAY" Sorong atau Koperasi ANJAY atau ANJAY didalam uraian dibawah ini disingkat menjadi KSP Anjay.



Adapun alasan dan dasar hukum Tergugat mengajukan Eksepsi Gemis Aanhoeda Nigheid adalah sebagai berikut:

a. Bahwa secara pribadi PAULUS P. UNTAJANA mendapatkan Surat Tugas, Nomor: 09/KSP-AJ/VII/2017 tanggal, 10 Juli 2017 dari Ketua KSP Anjay yang bertugas bertindak untuk dan atas nama serta mewakili KSP Anjay untuk menjajaki dan menjalankan kerjasama dengan pemilik lahan dan atau dengan perusahaan pengembang perumahan untuk pemasaran lahan kavling dan atau rumah bersubsidi/komersial;

b. Bahwa dalam hal menerima uang jasa penjualan kavling terkait dengan Perjanjian Jasa Penjualan Kavling tertanggal, 01 Nopember 2017 adalah Pengurus KSP Anjay atau Tergugat a quo atas nama KSP Anjay.

Bertitik tolak dari alasan dan dasar hukum tersebut diatas, maka secara "formil" suatu penyusunan gugatan a quo harus ditujukan kepada KSP Anjay sebagai Tergugat, dan bukan ditujukan kepada Tergugat secara pribadi dalam perkara ini.

Oleh karena itu, Tergugat ingin menegaskan, bahwa "kehadiran" Tergugat dalam persidangan a quo tidak dapat dimaknai secara hukum pula "telah mengakui" identitas pihak Tergugat sebagai subyek hukum yang dapat dituntut atau dimintai pertanggungjawaban secara hukum terkait perjanjian a quo, akan tetapi kehadiran Tergugat a quo untuk menjelaskan duduknya permasalahan hukum yang benar dalam perkara ini.

1.2. GUGATAN KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium).

Bahwa Eksepsi Plurium Litis Consortium adalah kualifikasi dari bentuk lain Error in persona terkait dengan Gugatan Penggugat a quo "kurang pihak" dalam hal ini kurangnya pihak Tergugat lainnya untuk memenuhi syarat formil gugatan Penggugat dalam perkara a quo. Oleh karena itu untuk lebih jelasnya, Tergugat a quo akan menguraikan secara terperinci dibawah ini terkait pihak yang dimaksud, sebagai berikut:

a. Pihak PT. BANK ARFINDO CABANG SORONG.

Bahwa penarikan pihak PT. Bank Arfindo Cabang Sorong terkait dengan implementasi dari Surat Perjanjian Jasa Penjualan Kavling tertanggal, 01 Nopember 2017 antara Penggugat dengan KSP Anjay yang diwakili oleh Tergugat sebagaimana yang diperjanjikan a quo "ada hubungan hukum" dengan PT. Bank Arfindo Cabang Sorong "terkait dengan fasilitas kredit" yang diberikan kepada Debitur sebagai Pembeli Tanah Kavling yang tidak mampu membayar secara



tunai atau cash kepada Penggugat dan KSP Anjay, namun pembayaran lewat kredit pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong apalagi transaksi pembayaran melalui PT. Bank Arfindo Cabang Sorong.

Bahwa selain daripada itu, bahwa sertifikat SHM Nomor 1135/Malawele a quo merupakan:

1) Jaminan bagi Debitur sebagai penerima kredit pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong;

2) PT. Bank Arfindo Cabang Sorong yang menyerahkan sertifikat SHM Nomor 1135/Malawele kepada Notaris/PPAT Retna Purbawati, SH., SE., M.Kn pada tanggal, 01 Maret 2018 untuk dilakukan pemecahan sertifikat dan balik nama sebanyak 35 (tiga puluh lima) sertifikat.

b. NOTARIS/PPAT RETNA PURBAWATI, SH., SE., M.Kn.

Bahwa Notaris/PPAT Retna Purbawati, SH., SE., M.Kn., dipandang perlu ditarik dalam perkara a quo karena:

1) Notaris/PPAT Retna Purbawati, SH., SE., M.Kn., yang mengeluarkan Surat Tanda Terima penerimaan sertifikat SHM Nomor 1135/Malawele tertanggal, 01 Maret 2018;

2) terdapat 3 (tiga) buah Surat dari Penggugat yang ditujukan kepada Notaris/PPAT Retna Purbawati, SH., SE., M.Kn., terkait dengan "pembatalan dan penarikan SHM Nomor 1135/Malawele", namun sertifikat tersebut hingga sampai dengan saat ini "masih ditahan" dan "berada dibawah penguasaan" Notaris/PPAT Retna Purbawati, SH., SE., M.Kn., guna pemecahan dan balik nama kepada Debitur, akan tetapi Penggugat "tidak mau menandatangani proses pemecahan dan balik nama" kepada user-user atau Debitur yang telah membayar secara lunas tanah kavling tersebut.

c. NOTARIS/PPAT IRIN MUSNITA, SH., M.Kn.

Bahwa Notaris/PPAT Irin Musnita, SH., M.Kn dipandang perlu ditarik dalam perkara a quo karena:

1) Notaris/PPAT Irin Musnita, SH., M.Kn yang mengeluarkan Surat Keterangan setiap user terkait dengan SHM Nomor: 1663/Malawele dan SHM Nomor: 1684/Malawele untuk pemecahan dan balik nama kepada Debitur sehubungan dengan fasilitas kredit yang diberikan sebelumnya oleh PT. Bank Arfindo Cabang Sorong;



- 2) Pada saat perjanjian a quo ditanda tangani antara Penggugat dengan KSP Anjay yang diwakili oleh Tergugat, sesungguhnya SHM Nomor: 1663/Malawele dan SHM Nomor 1684/Malawele “sudah berada dalam penguasaan” Notaris/PPAT Irin Musnita, SH., M.Kn hingga sampai dengan saat ini dan yang menyerahkan adalah Penggugat sendiri guna pemecahan dan balik nama kepada Debitur;
- 3) Perjanjian a quo adalah merupakan sisa tanah-tanah kavling yang berada diatas SHM Nomor: 1663/Malawele dan SHM Nomor 1684/Malawele yang dijual oleh KSP Anjay.

Bahwa untuk memperkuat dalil eksepsi Tergugat berkenaan dengan Eksepsi Error in Persona tersebut diatas, maka sebagai bahan perbandingan dan pertimbangan hukum, mohon kiranya Bapak Ketua/Majelis Hakim a quo berkenan mempertimbangkan Yurisprudensi MARI, sebagai berikut:

- a. Nomor: 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, yang kaidah hukumnya menegaskan: “bahwa karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya Tergugat, padahal masih ada pihak lain yang patut diikutsertakan dalam formilnya suatu gugatan) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”; -
- b. Nomor: 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975, yang kaidah hukumnya menegaskan: “bahwa berdasarkan kekurangan formil gugatan Penggugat (terbanding) harus dinyatakan tidak dapat diterima”.
- c. Nomor: 78 K/Sip/1972 tanggal, 11 Oktober 1975, yang kaidah hukumnya menegaskan: “Bahwa gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”;
- d. Nomor: 1421 K/Sip/1975 tanggal, 8 Juni 1976, yang kaidah hukumnya menegaskan: “Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”.

2. Exceptio Obscur Libel.

Bahwa Exceptio Obscur Libel diajukan oleh Tergugat berkaitan dengan surat gugatan Penggugat a quo tidak jelas atau kabur. Atau dengan kata lain, formulasi gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena Posita maupun Petitum Gugatan a quo tidak jelas dan tidak tegas, dan bahkan Petitum tidak sejalan atau bertentangan dengan dalil-dalil posita gugatan a quo.



Untuk lebih jelasnya, Tergugat akan uraikan dibawah ini, sebagai berikut:

a. Bahwa didalam dalil posita Penggugat a quo pada angka 1 (satu) mendalilkan: "Bahwa Penggugat memiliki tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1135/Malawele dengan Luas Tanah Kurang Lebih 7.500 M2 dan tanah yang bersertifikat Nomor: 1684/Malawele dengan Luas Tanah kurang lebih 7.425 M2", akan tetapi didalam Petitum Gugatan Penggugat a quo tidak menuntut agar kedua sertifikat a quo adalah milik Penggugat dengan petitum: "Menyatakan sertifikat Hak Milik Nomor: 1135/Malawele dan Nomor: 1684/Malawele adalah sah sebagai Milik Penggugat".

Justru sebaliknya, Penggugat a quo hanya menuntut di dalam petitum:

- 1) Petitum Angka 2 (dua) menuntut agar "Menyatakan Tergugat menunjukan sertifikat aslidstnya", dan;
- 2) Petitum Angka 5 (lima) menuntut agar "Menghukum Tergugat untuk mengembalikan kedua sertifikat dstnya".

Bahwa didalam perkara a quo, bagaimana mungkin penyusunan gugatan secara formil hanya menuntut: "Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi" sebagaimana bunyi Petitum Angka 3 (tiga) Gugatan a quo sedangkan disisi lain didalam susunan formilnya Petitum tidak didahului dengan petitum a quo untuk menyatakan kepemilikan kedua sertifikat sah sebagai milik Penggugat.

b. Bahwa didalam dalil posita Penggugat a quo pada angka 2 (dua) mendalilkan bahwa Penggugat dengan Tergugat mengadakan "Perjanjian jasa penjualan kavling pada tanggal 01 November 2017", akan tetapi pada petitum Penggugat a quo pada angka 4 (empat) menuntut: "Menyatakan Perjanjian Jasa Jual Beli pada tanggal, 01 Nopember 2017 antara Penggugat dan Tergugat batal demi hukum".

Bahwa apabila Penggugat mendalilkan terkait konteks hukum jasa penjualan kavling sesuai perjanjian tanggal, 01 November 2017, maka secara hukum, KSP Anjay mendapatkan Komisi atau Jasa penjualan tanah kavling dari Penggugat dengan sistim pembagian antara Penggugat dan Tergugat yang telah disepakati.

Akan tetapi, hal mana sangat berbeda secara hukum apabila Penggugat menuntut dalam Petitum a quo terkait konteks hukum Jasa Jual Beli, maka secara normatif, yang berhak memberikan komisi atau jasa penjualan tanah adalah "pembeli kavling" atau "pemilik Kavling". Namun bisa juga terkait komisi atau jasa "ditanggung bersama" antara pemilik Kavling dan pembeli Kavling sesuai kesepakatan yang dibuat "sebelum" tanah kavling dijual.



Oleh karena itu, terbukti terdapat kesalahan formil didalam penyusunan gugatan a quo, yaitu antara Petitum kontradiksi dengan dalil-dalil posita gugatan Penggugat a quo yaitu posita angka 2 (dua) adalah kontradiksi atau berbeda dengan petitum angka 4 (empat) gugatan a quo.

- c. Bahwa selain itu, didalam dalil posita gugatan Penggugat a quo sama sekali tidak menguraikan secara jelas berkaitan dengan formil duduknya perkara, yaitu didalam Posita gugatan Penggugat a quo sama "sekali tidak mendalilkan":

"Bahwa sangat beralasan hukum pula apabila putusan a quo harus dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun Para Tergugat a quo mengajukan Verzet, upaya hukum Banding, maupun Kasasi", akan tetapi pada PETITUM gugatan a quo pada angka 7 (tujuh) telah ternyata Penggugat a quo menuntut agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, Kasasi maupun Verzet.

Dengan demikian antara Posita dan Petitum gugatan Penggugat a quo adalah Petitum yang tidak sejalan atau bertentangan dengan dalil-dalil posita gugatan a quo.

- d. Bahwa terlepas dari permasalahan hukum dari uraian posita gugatan a quo yang telah menyebutkan nomor sertifikat hak milik (SHM) Nomor 1135/Malawele dengan menyebutkan secara ragu-ragu luas tanah kurang lebih 7.500 M2 Tanggal 20 November 1991 dan Sertifikat SHM Nomor 1684/Malawele menyebutkan secara ragu-ragu pula dengan luas kurang lebih 7.425 M2, maka seharusnya Penggugat menguraikan pula secara jelas letak/batas-batas tanah tersebut, baik dalam Posita maupun Petitum a quo agar letak tanah yang menjadi obyek sengketa didalam perjanjian a quo menjadi jelas pula. Namun, faktanya Penggugat tidak menyebutkan secara jelas masing-masing letak/batas-batas tanah dari kedua sertifikat a quo.

Bahwa beranjak pada alasan-alasan hukum eksepsi tersebut diatas, maka berpedoman pada Pasal 8 Nomor 3 Rv Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1075 K/Sip/1982 tanggal, 8 Desember 1982, yang menegaskan bahwa: "Suatu gugatan yang diajukan ke Pengadilan menurut hukum acara perdata antara petitum dan posita/fundamentum petenti harus mempunyai hubungan antara satu sama lain, dalam arti bahwa petitum haruslah didukung oleh posita/fundamentum petenti yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya, bila persyaratan ini tidak terpenuhi maka gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima".



Bahwa untuk memperkuat dalil eksepsi Tergugat berkenaan dengan Exceptio Obscur Libel tersebut diatas, maka sebagai bahan perbandingan dan pertimbangan hukum, mohon kiranya Bapak Ketua/Majelis Hakim a quo berkenan mempertimbangkan Yurisprudensi MARI, sebagai berikut:

- a. Nomor: 1075 K/Sip/1980 tanggal 18 Desember 1982, yang kaidah hukumnya menegaskan: "Bahwa Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena Petitum bertentangan dengan Posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima".
- b. Nomor: 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, yang kaidah hukumnya menegaskan: "bahwa terlepas dari keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan, permohonan kasasi diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri harus dibatalkan".
- c. Nomor: 28 K/Sip/1973 tanggal, 15 November 1975, yang kaidah hukumnya menegaskan: "Karena rechtfeiten diajukan bertentangan dengan petitum gugatan harus ditolak".
- d. Nomor: 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975, yang kaidah hukumnya menegaskan: "Bahwa karena Petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".
- e. Nomor: 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, yang kaidah hukumnya menegaskan: "Bahwa terhadap obyek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima".
- f. Nomor: 492 K/Sip/1970, tanggal 21 November 1970, yang kaidah hukumnya menegaskan: "Bahwa gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntut".
- g. Nomor: 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, yang kaidah hukumnya menegaskan: "Bahwa karena dalam gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima".
- h. Nomor: 239 K/Sip/1968, yang kaidah hukumnya menegaskan: "Bahwa suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Dengan demikian, bertitik tolak dari uraian dalil-dalil eksepsi Tergugat tersebut diatas beserta rujukan hukum, maka mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini



menyatakan gugatan Penggugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvakerlijke Verklaard).

B. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa apa yang dinyatakan oleh Tergugat dalam dalil-dalil Eksepsi beserta rujukan hukum tersebut diatas mohon secara mutatis mutandis dianggap bagian yang tak terpisahkan dalam dalil-dalil pokok perkara dibawah ini;

2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat a quo, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat;

3. Bahwa dalil posita gugatan poin 1 (satu) s/d poin 4 (empat) yang dikemukakan oleh Penggugat a quo pada prinsipnya Tergugat akan menanggapinya, sebagai berikut:

3.1. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Surat Perjanjian Jasa Penjualan Kavling pada tanggal 01 November 2017. Akan tetapi, Tergugat dalam perjanjian a quo sesungguhnya bertindak untuk dan atas nama serta mewakili KSP Anjay, dimana Penggugat telah menyerahkan dua bidang tanah dengan spesifikasi masing-masing SHM untuk dipasarkan atau dijual tanah-tanah kavling tersebut oleh KSP Anjay sebagai marketing;

3.2. Bahwa benar didalam Perjanjian Jasa Penjualan Kavling yang ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat mewakili KSP Anjay telah disepakati bersama dengan sistim pembagian hasil penjualan, yaitu KSP Anjay mendapatkan 40 % sedangkan Penggugat mendapatkan 60 % dari pendapatan bersih "setelah" dipotong dengan biaya-biaya pengeluaran diatas 2 (dua) bidang tanah yang disebutkan dalam perjanjian a quo, yaitu:

a. Bidang tanah "pertama" yang terletak di Jalan Makam Kabupaten Sorong dengan spesifikasi, yaitu: tanah-tanah kavling yang berada diatas SHM Nomor: 1135/Malawele seluas 7.500 M2 yang akan dipecahkan menjadi 35 Kavling dengan ukuran masing-masing Kavling 170 M2 dengan harga jual perkavlingnya sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah).

b. Bidang tanah "kedua" yang terletak di Pasar Induk di Aimas dengan spesifikasi, yaitu: tanah-tanah kavling yang berada diatas SHM nomor: 1663/Malawele seluas 7.425 M2 dan SHM nomor: 1684/Malawele seluas 7.425 M2 yang akan dipecahkan menjadi 28 Kavling dengan ukuran masing-masing Kavling 150 M2 dengan harga jual perkavlingnya sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). Bahwa bidang tanah "kedua" dengan



spesifikasi tersebut adalah “merupakan sisa tanah kavling” yang sebelumnya telah akad kredit Para Debitur pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong sebelum Penggugat dan KSP Anjay yang diwakili oleh Tergugat menandatangani perjanjian a quo.

4. Bahwa dalil posita gugatan poin 5 (lima) s/d poin 10 (sepuluh) yang dikemukakan oleh Penggugat a quo pada prinsipnya Tergugat menolak seluruhnya secara tegas, dengan alasan dan dasar hukum, sebagai berikut:

4.1. Bahwa sebelum ditanda tangani Perjanjian Jasa Penjualan

Kavling pada tanggal 01 November 2017 antara Penggugat dengan Tergugat yang dalam hal ini Tergugat bertindak untuk dan atas serta mewakili KSP Anjay terlebih dahulu telah ada pembicaraan secara lisan dan oleh sebab itu untuk menunjukkan sikap komitmen KSP Anjay in casu Tergugat, telah ternyata KSP Anjay in casu Tergugat menyerahkan uang sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) pada tanggal, 30 Oktober 2017 dengan cara pemindah bukuan dari rekening Tergugat pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong ke Rekening Penggugat pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong karena pada saat itu Penggugat membutuhkan dana, sehingga didalam Perjanjian secara jelas dan tegas menyebutkan, bahwa: “Pihak Kedua in casu Tergugat telah menyerahkan uang sebesar Rp. 400.000.000,- pada saat tanda tangani perjanjian ini, yang diperhitungkan sebagai pembayaran awal dan akan dipotong dari pendapatan Pihak Pertama secara bertahap”;

4.2. Bahwa berdasarkan perjanjian a quo, telah ternyata sesuai dengan fakta hukum dari hasil penjualan tanah Kavling dan serta pembagian dari 2 (dua) bidang tanah dengan spesifikasi masing-masing dapat dijelaskan dibawah ini, yaitu:

- a. Bidang tanah “pertama” yang terletak di Jalan Makam Kabupaten Sorong dengan spesifikasi tanah-tanah kavling yang berada diatas SHM Nomor: 1135/Malawele, dengan hasil penerimaan dan pengeluaran masing-masing Penggugat dan KSP Anjay dan serta pembagiannya dapat dirinci, sebagai berikut:

1) Penggugat:

- Uang yang disetor oleh user atau debitur, baik secara cash/tunai atau kredit pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong ke rekening Leni Wanda in casu Penggugat sebesar Rp.1.013.570.000.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pengeluaran Penggugat untuk biaya-biaya lain sebesar Rp. 74.200.000.
- Pengeluaran fee marketing untuk 35 kavling sebesar Rp. 105.000.000.
- Total Keuntungan bersih sebesar Rp. 834.370.000.

2) KSP Anjay:

- Uang yang diterima secara cash/tunai dari 3 (tiga) orang user untuk pembayaran 6 (enam) kavling oleh Sekretaris KSP Anjay in casu Sofyan Kamarudin sebesar Rp. 204.700.000.
- Pengeluaran Biaya Notaris untuk biaya pengikatan, padahal sesuai perjanjian a quo seharusnya merupakan tanggungjawab Penggugat sebesar Rp. 70.000.000.
- Total keuntungan bersih sebesar Rp. 134.700.000.

3. Jumlah Pendapatan bersih Penggugat dan KSP Anjay:

Rp 834.370.000 + Rp 134.700.000 = Rp 969.070.000.

4. Bahwa sesuai dengan pembagian hasil penjualan yang disepakati dari pendapatan bersih adalah:

- Pihak Pertama in casu Penggugat memperoleh:

Rp 969.070.000 x 60 % = Rp 581.442.000,-

- Pihak Kedua in casu KSP Anjay memperoleh:

Rp 969.070.000 x 40 % = Rp 387.628.000,-

Bahwa apabila merujuk pada sistim pembagian Jasa penjualan Kavling sesuai perjanjian a quo, maka seharusnya uang Jasa penjualan kavling yang harus diterima oleh KSP Anjay adalah berdasarkan pembagian keuntungan 40 % adalah sebesar Rp 387.628.000 + uang dari KSP Anjay yang harus dikembalikan secara bertahap dari pendapatan Pihak Pertama sebesar Rp 400.000.000 = Rp 787.628.000,- (terbilang: tujuh ratus delapan puluh tujuh enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah).

Akan tetapi faktanya, uang jasa penjualan kavling yang baru diterima oleh Pengurus KSP Anjay dan Tergugat melalui pemindah bukuan Leni Wanda in casu Penggugat a quo adalah sebesar Rp 511.308.200,- (terbilang: lima ratus sebelas juta tiga ratus delapan ribu dua ratus rupiah).

Dengan demikian, masih ada kekurangan pembayaran uang pengembalian secara bertahap Rp 400.000.000 dan uang jasa penjualan kavling yang harus dibayar oleh Penggugat a quo kepada KSP Anjay, jika dihitung kembali adalah sebesar Rp 787.628.000 – Rp 511.308.200 = Rp 276.319.800,- (terbilang: dua ratus tujuh puluh enam juta tiga ratus sembilan belas ribu delapan ratus rupiah).

Halaman 13 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



b. Bidang tanah “kedua” yang terletak di Pasar Induk di Aimas dengan spesifikasi tanah-tanah kavling yang berada diatas SHM nomor: 1663/Malawele dan SHM nomor: 1684/Malawele, yang telah ternyata tanah kavling tersebut baru terjual sebanyak 9 (sembilan) tanah Kavling diatas SHM nomor: 1684/Malawele, sehingga perhitungan hasil penjualan dan pembagiannya dapat dirinci, sebagai berikut:

- 1) Pendapatan dari harga jual Tanah Kavling:
 $9 \text{ Tanah Kavling} \times \text{Rp. } 30.000.000/\text{Kavling} = \text{Rp } 270.000.000$ (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
- 2) Potong biaya-biaya, Marketing dan biaya pengembalian batas sebesar Rp 42.000.000 (empat puluh dua juta rupiah) untuk pengurusan 9 Tanah Kavling;
- 3) Dengan demikian, pendapatan bersih dari hasil penjualan 9 tanah Kavling tersebut adalah Rp. $270.000.000 - \text{Rp } 42.000.000 = \text{Rp } 228.000.000$ (dua ratus dua puluh delapan juta rupiah);
- 4) Bahwa sesuai dengan sistim pembagian hasil penjualan yang disepakati bersama antara Penggugat dan KSP Anjay yang diwakili Tergugat adalah sebagai berikut:
 - Pihak Pertama in casu Penggugat sebesar 60%
 $\times \text{Rp } 228.000.000,- = \text{Rp. } 136.800.000$ (seratus tiga puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah);
 - Pihak Kedua in casu KSP Anjay sebesar 40%
 $\times \text{Rp. } 228.000.000,- = \text{Rp. } 91.200.000$ (Sembilan puluh satu juta dua ratus ribu rupiah).

Akan tetapi faktanya, KSP Anjay “baru menerima” jasa penjualan kavling tersebut dari Penggugat sebesar Rp 71.540.800 (tujuh puluh satu juta lima ratus empat puluh ribu delapan ratus rupiah), dan oleh karena itu, masih ada kekurangan sisa pembayaran jasa penjualan Kavling yang harus dibayar Penggugat kepada KSP Anjay adalah sebesar Rp. $91.200.000 - \text{Rp } 71.540.800 = \text{Rp. } 19.659.200,-$ (terbilang: sembilan belas juta enam ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus rupiah).

Dengan demikian, “total keseluruhan sisa kekurangan pembayaran uang pengembalian secara bertahap sebesar Rp 400.000.000 dan Jasa penjualan tanah Kavling” yang harus dibayar Penggugat kepada KSP Anjay adalah sebesar Rp. 295.979.000,- (terbilang: dua ratus



sembilan puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah), dengan perincian, sebagai berikut:

Sisa pembayaran uang pengembalian secara bertahap sebesar Rp 400.000.000 dan jasa penjualan tanah Kavling dengan SHM Nomor: 1135/Malawele sebesar Rp 276.319.800,- + Rp. 19.659.200,- yang merupakan sisa pembayaran jasa penjualan tanah Kavling dengan SHM nomor: 1684/Malawele = Rp. 295.979.000,- (terbilang: dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah).

Sedangkan Penggugat sendiri telah menerima haknya dengan sistim pembayaran, yaitu:

1. secara cash (tunai) dari user, baik yang diterima Penggugat maupun KSP Anjay dan Tergugat, dan;
2. pembayaran tanah kavling melalui fasilitas kredit dari PT. Bank Arfindo Cabang Sorong yaitu setelah selesainya proses permohonan kreditnya debitur, maka selanjutnya:
 - a. dana kredit debitur tersebut dicairkan oleh PT. Bank Arfindo Cabang Sorong pada Rekening Debitur pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong; dan,
 - b. selanjutnya debitur melakukan pemindah bukuan ke rekening Penggugat untuk pembayaran tanah kavling debitur tersebut;
 - c. dan kemudian KSP Anjay dan Tergugat menerima haknya dengan cara transaksi pemindah bukuan dari Penggugat kepada KSP Anjay dan Tergugat sesuai dengan perjanjian jasa penjualan Kavling tersebut dan semua bukti transaksi tersebut ada pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong.
- 4.3. Bahwa beranjak alasan hukum pada angka 4.1 dan 4.2 tersebut diatas, maka sesungguhnya yang melakukan perbuatan wanprestasi terkait dengan Surat Perjanjian Jasa Penjualan Kavling tertanggal, 01 Nopember 2017 adalah Penggugat kepada KSP Anjay dan oleh karena itu, tidak ada kelalaian dari KSP Anjay maupun Tergugat a quo terhadap Penggugat.
5. Bahwa terkait dengan dalil posita Penggugat a quo pada angka 11 (sebelas) yang kemudian dituntut pada angka 2 (dua) yaitu menuntut Tergugat menunjuk kedua Sertifikat Hak Milik asli didalam persidangan a quo adalah dalil yang tidak mendasar dan beralasan hukum karena terkesan ada upaya Penggugat "sedang belajar hukum" yaitu mencoba memutarakan balikan fakta hukum.



Justru sebaliknya, dalil posita dan petitum gugatan Penggugat a quo tersebut sesungguhnya "hanya mempertontonkan sifat asli" Penggugat "yang hobynya suka memutar balikan fakta hukum" sebab Leni Wanda, S.H sebagai Penggugat Prinsipal sesungguhnya mengetahui keberadaan sertifikat tersebut, yaitu:

a. terkait dengan SHM Nomor: 1135/Malawele saat ini masih berada pada Notaris/PPAT Retna Purbawati, SH., SE., M.Kn., yang merupakan orderan dari PT. Bank Arfindo Cabang Sorong untuk pemecahan dan balik nama atas nama debitur yang mendapatkan fasilitas kredit dari PT. Bank Arfindo Cabang Sorong karena tidak mampu membayar secara cash/tunai tanah kavling.

Alasan hukum Tergugat tersebut diatas adalah sejalan dengan 3 (tiga) buah Surat Leni Wanda, SH., selaku Penggugat a quo yang ditujukan kepada YTH. Ibu Notaris Retno Purbawati, SH., M.Kn di Kabupaten Sorong, berturut-turut dengan surat yang ada pada KSP Anjay in casu Tergugat, yaitu Surat:

1) Nomor: 15/LW/IV/2020 tanggal, 21 April 2020, Perihal: Surat Ke-II Penarikan SHM Nomor: 1135/Malawele, Belum ada balasan Surat No: 03/LW/II/2020.

2) Nomor: 17/LW/V/2020 tanggal, 02 Mei 2020, Perihal: Surat Ke-III Pembatalan dan Penarikan SHM Nomor: 1135/Malawele, Belum ada balasan Surat No: 03/LW/II/2020, Belum ada balasan Surat No. 15/LW/IV/2020.

b. terkait dengan SHM nomor: 1663/Malawele dan SHM nomor: 1684/Malawele telah berada dalam penguasaan pada Notaris/PPAT Irin Musnita, SH., M.Kn., sebelum Penggugat dan KSP Anjay diwakili Tergugat menandatangani perjanjian a quo dan menyerahkan adalah Penggugat prinsipal sendiri;

Bahwa yang lebih ironis lagi, Penggugat tidak mau menandatangani Akta Jual Beli pada Notaris guna proses pemecahan dan balik nama terhadap user atau debitur yang telah membayar secara lunas tanah kavling, baik secara cash/tunai atau kredit kecuali KSP Anjay membayar "sebuah tanda tangan" kepada Penggugat sebesar Rp. 15.000.000,-/tanah kavling (lima belas juta rupiah setiap tanah kavling).

Bahwa terkait dengan tindakan Penggugat a quo menuntut "membayar tanda tangannya" sebesar Rp. 15.000.000,-/tanah kavling (lima belas juta rupiah setiap tanah kavling) telah ada sejak ada pertemuan sebelumnya antara Penggugat dan KSP Anjay diwakili



Tergugat a quo secara langsung maupun pertemuan di Polres Sorong dan Polres Sorong Kota, padahal Penggugat telah menikmati hasil pembayaran tanah kavling tersebut dan bahkan telah digunakan untuk membayar tunggakan kredit Penggugat dan suaminya Penggugat maupun perusahaan dengan Direktur Penggugat dan perusahaan dengan Direktur atas nama Sudirman yang nota bene suami Penggugat pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong. Hal inilah yang merupakan salah satu substansi alasan hukum lahirnya perjanjian a quo.

6. Bahwa oleh karena sifat hobby dan bakat Penggugat a quo yang suka memutar balikan fakta hukum hingga sampai dengan saat ini, maka KSP Anjay yang dalam hal ini diwakili oleh Tergugat a quo telah mengambil langkah hukum, yaitu membuat Pengaduan di SPKT Polres Sorong, dengan bukti Laporan Pengaduan, Nomor: STBLP/56/IX/2020/SPKT-I tanggal, 28 September 2020. Bahwa Penyelidik Polres Sorong telah mempertemukan antara Penggugat dan KSP Anjay yang diwakili Tergugat a quo sebanyak 2 (dua) kali pertemuan namun tidak mencapai kesepakatan, sehingga KSP Anjay melalui Tergugat a quo menindak lanjuti pengaduan tersebut dengan membuat Laporan Polisi, Nomor: LP/73/III/2021/SPKT III tanggal, 19 Mei 2021 terhadap Penggugat sehubungan dengan dugaan tindak pidana penipuan yang diduga dilakukan Leni Wanda in casu Penggugat a quo terkait dengan Surat Perjanjian Jasa Penjualan Kavling tertanggal, 01 Nopember 2017 dan selanjutnya perkara tersebut telah dilimpahkan ke Polres Sorong Kota sehubungan dengan locus delicti dan tempus delicti berada di Wilayah Hukum Polres Sorong Kota dan saat ini sedang diproses secara hukum pada Unit II Tipitahbang Polres Sorong Kota.

Bahwa beranjak dari alasan-alasan dan dasar hukum dalam jawaban pokok perkara pada angka 1 (satu) s/d 6 (enam) tersebut diatas, maka sudah sepatutnya secara hukum dalil posita gugatan a quo pada angka 5 (lima) sampai dengan angka 11 (sebelas) dan Petitum angka 1 (satu) sampai dengan 7 (tujuh), patut pula dikesampingkan/ditolak secara hukum karena tidak beralasan dan mendasari hukum.

II. DALAM REKONVENSI.

1. Bahwa di dalam gugatan Rekonvensi, maka Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi, sedangkan Tergugat Konvensi selanjutnya dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi;



2. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon secara mutatis mutandis apa yang telah diuraikan dalam bagian Jawaban Dalam Konvensi in casu Eksepsi dan Pokok Perkara tersebut diatas dianggap satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bagian Dalam Rekonvensi dan oleh karena itu, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi menandatangani Surat Perjanjian Jasa Penjualan Kavling pada tanggal, 01 Nopember 2017. Dan didalam perjanjian a quo, tertulis identitas pribadi Penggugat Rekonvensi, akan tetapi sesungguhnya Penggugat Rekonvensi bukan bertindak untuk dan atas nama Pribadi, namun mewakili serta bertindak untuk dan atas nama KSP "ANJAY" yang berkedudukan di Kota Sorong berdasarkan Surat tugas, Nomor: 09/KSP-AJ/VII/2017 tanggal, 10 Juli 2017 dari Ketua KSP Anjay Sorong. Oleh sebab itu, penyebutan Penggugat Rekonvensi dibawah ini harus dimaknai secara hukum bertindak untuk dan atas nama serta mewakili KSP Anjay Sorong dalam hal mengajukan Gugatan Rekonvensi a quo;
4. Bahwa benar sebelum ditanda tangani Perjanjian Jasa Penjualan Kavling pada tanggal 01 November 2017 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah ternyata terlebih dahulu ada pembicaraan secara lisan. Oleh karena itu, untuk menunjukkan sikap komitmen Penggugat Rekonvensi dalam hal mewakili KSP Anjay, maka Penggugat Rekonvensi menyerahkan uang sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) pada tanggal, 30 Oktober 2017 dengan cara pemindah bukuan dari rekening Penggugat Rekonvensi pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong ke Rekening Tergugat Rekonvensi pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong, sehingga didalam Perjanjian a quo tersebut secara jelas dan tegas menyebutkan, bahwa: "Pihak Kedua in casu Penggugat Rekonvensi telah menyerahkan uang sebesar Rp. 400.000.000,- pada saat tanda tangani perjanjian ini, yang diperhitungkan sebagai pembayaran awal dan akan dipotong dari pendapatan Pihak Pertama secara bertahap";
5. Bahwa antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah menyepakati terkait "jasa penjualan kavling" dengan sistim pembagiannya adalah sebesar 60% untuk Tergugat Rekonvensi dan 40% untuk Penggugat Rekonvensi setelah dikurangi dengan biaya-biaya sehingga pembagian keuntungan dibagi setelah "pendapatan bersih" diatas 2 (dua) bidang tanah yang diuraikan dalam perjanjian a quo sesuai



spesifikasi secara jelas dan terperinci dan merupakan bagian tak terpisahkan dari uraian dalil posita Dalam Rekonvensi Penggugat Rekonvensi a quo terhadap Tergugat Rekonvensi, yaitu:

5.1. Bidang tanah “pertama” yang terletak di Jalan Makam Kabupaten Sorong dengan spesifikasi, yaitu: tanah kavling yang berada pada SHM Nomor: 1135/ Malawele seluas 7.500 M2 yang akan dipecahkan menjadi 35 Kavling dengan ukuran masing-masing Kavling 170 M2 dengan harga jual perkavlingnya sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah).

5.2. Bidang tanah “kedua” yang terletak di Pasar Induk di Aimas dengan spesifikasi, yaitu: tanah kavling yang berada pada SHM nomor: 1663/Malawele seluas 7.425 M2 dan SHM nomor: 1684/Malawele seluas 7.425 M2 yang akan dipecahkan menjadi 28 Kavling dengan ukuran masing-masing Kavling 150 M2 dengan harga jual perkavlingnya sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). Bahwa bidang tanah “kedua” dengan spesifikasi tersebut adalah “merupakan sisa tanah kavling” yang sebelumnya telah akad kredit Para Debitur pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong sebelum Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi menandatangani perjanjian a quo.

6. Bahwa in concreto dari hasil penjualan 2 (dua) bidang tanah sebagaimana diuraikan pada angka 4 (empat) dan 5 (lima) tersebut diatas, maka Penggugat Rekonvensi akan menguraikan secara fakta hukum hasil penjualan dan serta pembagiannya dibawah ini, yaitu:

6.1. Bidang tanah “pertama” yang terletak di Jalan Makam Kabupaten Sorong dengan spesifikasi tanah-tanah kavling yang berada diatas SHM Nomor: 1135/Malawele, dengan hasil penerimaan dan pengeluaran masing-masing Tergugat Rekonvensi dan KSP Anjay in casu Penggugat Rekonvensi dan serta pembagiannya dapat dirinci, sebagai berikut:

a. Tergugat Rekonvensi:

4.1..1. Uang yang disetor oleh user atau debitur, baik secara cash/tunai atau kredit pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong ke rekening Leni Wanda in casu Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.013.570.000.

4.1..2. Pengeluaran Tergugat Rekonvensi untuk biaya-biaya lain sebesar Rp. 74.200.000.

4.1..3. Pengeluaran fee marketing untuk 35 kavling sebesar Rp. 105.000.000.

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



Total Keuntungan bersih sebesar Rp. 834.370.000.

b. KSP Anjay:

4.1..4. Uang yang diterima secara cash/tunai dari 3 (tiga) orang user untuk pembayaran 6 (enam) kavling oleh Sekretaris KSP Anjay in casu Sofyan Kamarudin sebesar Rp. 204.700.000.

4.1..5. Pengeluaran Biaya Notaris untuk biaya pengikatan, padahal sesuai perjanjian a quo seharusnya merupakan tanggungjawab Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 70.000.000.

Total keuntungan bersih sebesar Rp. 134.700.000.

4.2. Jumlah Pendapatan bersih Tergugat Rekonvensi dan KSP Anjay:

Rp 834.370.000 + Rp 134.700.000 = Rp 969.070.000.

4.3. Bahwa sesuai dengan pembagian hasil penjualan yang disepakati dari pendapatan bersih adalah:

➤ Pihak Pertama in casu Tergugat Rekonvensi memperoleh:

Rp 969.070.000 x 60 % = Rp 581.442.000,-

➤ Pihak Kedua in casu Penggugat Rekonvensi memperoleh:

Rp Rp 969.070.000 x 40 % = Rp 387.628.000,-

Bahwa merujuk pada sistim pembagian Jasa penjualan Kavling sesuai perjanjian a quo, maka seharusnya uang Jasa penjualan kavling yang harus diterima oleh KSP Anjay adalah berdasarkan pembagian keuntungan 40 % adalah sebesar Rp 387.628.000 + uang dari KSP Anjay yang harus dikembalikan secara bertahap dari pendapatan Pihak Pertama sebesar Rp 400.000.000 = Rp 787.628.000,- (terbilang: tujuh ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah).

Akan tetapi faktanya, uang jasa penjualan kavling yang baru diterima oleh KSP Anjay dan Penggugat Rekonvensi melalui pemindah bukuan Leni Wanda in casu Tergugat Rekonvensi a quo adalah sebesar Rp 511.308.200,- (terbilang: lima ratus sebelas juta tiga ratus delapan ribu dua ratus rupiah).

Dengan demikian, masih ada kekurangan pembayaran uang jasa penjualan kavling yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi a quo kepada KSP Anjay, jika dihitung kembali adalah sebesar Rp 787.628.000 – Rp 511.308.200 = Rp 276.319.800,- (terbilang: dua ratus tujuh puluh enam juta tiga Sembilan belas ribu delapan ratus rupiah).

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



6.2. Bidang tanah “kedua” yang terletak di Pasar Induk di Aimas dengan spesifikasi tanah-tanah kavling yang berada diatas SHM nomor: 1663/Malawele dan SHM nomor: 1684/Malawele, yang telah ternyata tanah kavling tersebut baru terjual sebanyak 9 (sembilan) tanah Kavling diatas SHM nomor: 1684/Malawele, sehingga perhitungan hasil penjualan dan pembagiannya dapat dirinci, sebagai berikut:

a. Pendapatan dari harga jual Tanah Kavling:

9 Tanah Kavling X Rp. 30.000.000/Kavling = Rp 270.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);

b. Potong biaya-biaya, Marketing dan biaya pengembalian batas sebesar Rp 42.000.000 (empat puluh dua juta rupiah) untuk pengurusan 9 Tanah Kavling;

c. Dengan demikian, pendapatan bersih dari hasil penjualan 9 tanah Kavling tersebut adalah Rp. 270.000.000 - Rp 42.000.000 = Rp 228.000.000 (dua ratus dua puluh delapan juta rupiah);

d. Bahwa sesuai dengan sistim pembagian hasil penjualan yang disepakati bersama antara Tergugat Rekonvensi dan KSP Anjay yang diwakili Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

- Pihak Pertama in casu Tergugat Rekonvensi sebesar 60% X Rp 228.000.00,- = Rp. 136.800.000 (seratus tiga puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah);

- Pihak Kedua in casu Penggugat Rekonvensi sebesar 40% X Rp. 228.000.00,- = Rp. 91.200.000 (sembilan puluh satu juta dua ratus ribu rupiah).

Akan tetapi faktanya, KSP Anjay in casu Penggugat Rekonvensi “baru menerima” jasa penjualan kavling tersebut dari Tergugat Rekonvensi sebesar Rp 71.540.800 (tujuh puluh satu juta lima ratus empat puluh ribu delapan ratus rupiah), dan oleh karena itu, masih ada kekurangan sisa pembayaran jasa penjualan Kavling yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi kepada KSP Anjay adalah sebesar Rp. 91.200.000 - Rp 71.540.800 = Rp. 19.659.200,- (terbilang: sembilan belas juta enam ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus rupiah).

Bahwa yang sangat ironisnya, Tergugat Rekonvensi sendiri telah menerima haknya dengan sistim pembayaran dan telah menikmati hasilnya, dengan cara:

Halaman 21 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



1. Menerima pembayaran secara cash (tunai) dari user, baik yang diterima Tergugat Rekonvensi maupun KSP Anjay dan Penggugat Rekonvensi;
2. pembayaran tanah kavling melalui fasilitas kredit pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong yaitu setelah selesainya proses permohonan kreditnya debitur, maka selanjutnya:
 - a. dana kredit debitur tersebut dicairkan oleh PT. Bank Arfindo Cabang Sorong pada Rekening Debitur pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong; dan,
 - b. selanjutnya debitur melakukan pemindah bukuan ke rekening Tergugat Rekonvensi untuk pembayaran tanah kavling debitur tersebut;
 - c. dan kemudian Penggugat Rekonvensi menerima haknya dengan cara transaksi pemindah bukuan dari Tergugat Rekonvensi kepada KSP Anjay dan Penggugat Rekonvensi sesuai dengan perjanjian jasa penjualan Kavling tersebut dan semua bukti transaksi tersebut ada pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong.
7. Bahwa dari perhitungan dan pembagian pada angka 6 (enam) di atas, maka Tergugat Rekonvensi masih mempunyai kewajiban hukum yaitu harus membayar "sisa jasa penjualan kavling" dari "total keseluruhan sisa kekurangan pembayaran atas Jasa penjualan tanah Kavling" dan pengembalian secara bertahap sebesar Rp 400.000.000 kepada KSP Anjay adalah sebesar Rp. 295.979.000,- (terbilang: dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah), dengan perincian, sebagai berikut:

Sisa pembayaran uang pengembalian secara bertahap Rp 400.000.000 dan jasa penjualan tanah Kavling dengan SHM Nomor: 1135/Malaweke sebesar Rp 276.319.800,- + Rp. 19.659.200,- yang merupakan sisa pembayaran jasa penjualan tanah Kavling dengan SHM nomor: 1684/Malaweke = Rp. 295.979.000,- (terbilang: dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah).
8. Bahwa yang lebih ironis lagi, selain Tergugat Rekonvensi tidak mau membayar "sisa uang pengembalian secara bertahap sebesar Rp 400.000.000 dan "jasa penjualan kavling" kepada Penggugat Rekonvensi in casu KSP Anjay, telah ternyata pula Tergugat Rekonvensi "tidak mau menandatangani Akta Jual Beli pemecahan dan balik nama atau pengalihan nama" dari Tergugat Rekonvensi kepada User yang membayar secara cash/tunai dan Debitur PT. Bank Arfindo Cabang Sorong yang membayar tanah kavling tersebut melalui fasilitas kredit

Halaman 22 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



kepada Tergugat Rekonvensi dan telah lunas sebanyak 44 user atau Debitur di Notaris/PPAT Retna Purbawati, SH., SE., M.Kn dan Notaris/PPAT Irin Musnita, SH., M.Kn.

Hal inilah yang merupakan pokok persoalan yang sebenarnya yang terjadi saat ini antara Penggugat Rekonvensi dan KSP Anjay, selain sisa kewajiban hukum yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi kepada KSP Anjay.

9. Bahwa akibat tindakan Tergugat Rekonvensi sebagaimana yang diuraikan tersebut diatas, maka KSP Anjay yang dalam hal ini diwakili oleh Penggugat Rekonvensi a quo telah mengambil langkah hukum, yaitu membuat Pengaduan di SPKT Polres Sorong, dengan bukti Laporan Pengaduan, Nomor: STBLP/56/IX/2020/SPKT-I tanggal, 28 September 2020. Bahwa Penyelidik Polres Sorong telah mempertemukan antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi a quo sebanyak 2 (dua) kali pertemuan namun tidak mencapai kesepakatan, sehingga KSP Anjay melalui Penggugat Rekonvensi a quo menindaklanjuti pengaduan tersebut dengan membuat Laporan Polisi, Nomor: LP/73/III/2021/SPKT III tanggal, 19 Mei 2021 terhadap Tergugat Rekonvensi sehubungan dengan dugaan tindak pidana penipuan yang diduga dilakukan Leni Wanda in casu Tergugat Rekonvensi a quo terkait dengan Surat Perjanjian Jasa Penjualan Kavling tertanggal, 01 Nopember 2017 dan selanjutnya perkara tersebut dilimpahkan ke Polres Sorong Kota sehubungan dengan locus delicti dan tempus delicti berada di Wilayah Hukum Polres Sorong Kota dan saat ini sedang diproses secara hukum pada Unit II Tipitahbang Polres Sorong Kota.
10. Bahwa sebelum Penggugat Rekonvensi membuat Laporan Pengaduan dan Laporan Polisi dan mengajukan Gugatan Rekonvensi a quo, sesungguhnya Penggugat Rekonvensi telah melakukan berbagai upaya pendekatan dan perdamaian, namun tidak berhasil;
11. Bahwa bertitik tolak pada dalil-dalil posita gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi a quo pada angka 1 (satu) sampai dengan angka 10 (sepuluh) tersebut diatas, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi tidak mau membayar "sisa jasa penjualan kavling" dan tidak mau membayar "sisa uang pengembalian secara bertahap sebesar Rp 400.000.000" dan serta pula "tidak mau menandatangani akta jual beli pada Notaris/PPAT Retna Purbawati, SH., SE., M.Kn" dan Notaris/PPAT Irin Musnita, SH., M.Kn adalah merupakan perbuatan wanprestasi;
12. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi atau ingkar janji Tergugat Rekonvensi dalam hal tidak mau memenuhi perjanjian a quo

Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



sebagaimana diuraikan pada dalil-dalil posita gugatan Penggugat Rekonvensi a quo angka 1 (satu) sampai dengan angka 11 (sebelas) tersebut diatas sesungguhnya telah menimbulkan kerugian, dan oleh karena itu Tergugat Rekonvensi harus mengganti kerugian sesuai Pasal 1246 KUHPerdata sebesar Rp. 499.255.220,- (terbilang: empat ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus lima puluh lima ribu dua ratus dua puluh rupiah), dengan perincian, sebagai berikut:

- a. Sisa jasa penjualan kavling dan pengembalian secara bertahap sebesar Rp 400.000.000,- berjumlah sebesar Rp. 295.979.000,-
- b. Biaya-biaya yang terdiri dari pengeluaran atau ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi sejak tanggal, 01 Oktober 2018 terkait dengan pengurusan permasalahan a quo, sebesar Rp. 150.000.000,-
- c. Keuntungan yang diharapkan oleh Penggugat Rekonvensi karena Tergugat lalai dalam melaksanakan perjanjian a quo, yaitu: Rp. 295.979.000,- X bunga 6% pertahun X 3 tahun sejak tanggal, 01 Oktober 2018 sampai dengan Jawaban diajukan oleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 53.276.220,-.

13. Bahwa Gugatan Penggugat Rekonvensi a quo berdasarkan pada bukti autentik, oleh karena itu untuk mengantisipasi timbulnya kerugian yang lebih besar lagi terhadap diri Penggugat Rekonvensi dan serta untuk menjamin pelaksanaan putusan a quo dikemudian hari setelah berkekuatan hukum tetap berkenaan dengan ganti kerugian sebagaimana yang diuraikan pada angka 12 (dua belas) tersebut diatas, maka sangat beralasan hukum pula apabila dilakukan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta benda atau aset milik Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi a quo, yang akan Penggugat Rekonvensi uraikan secara terperinci pada saat permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) yang akan diajukan Penggugat Rekonvensi dalam perkara a quo;

14. Bahwa selain itu sangat beralasan hukum apabila Tergugat Rekonvensi a quo dituntut untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah),- kepada Penggugat Rekonvensi setiap hari akibat kelalaiannya (keterlambatan) mematuhi Keputusan Pengadilan dalam perkara ini;

15. Bahwa sangat beralasan hukum pula apabila putusan a quo harus dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meskipun Tergugat Rekonvensi mengajukan Verzet, upaya hukum Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali;

MAKA, berdasarkan Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara Tergugat Konvensi dan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi tersebut diatas, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sorong in casu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan Putusan dengan AMAR PUTUSAN, sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) atau setidaknya menyatakan menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Surat Perjanjian Jasa Penjualan Kavling tanggal, 01 Nopember 2017 yang ditanda tangani oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sah menurut hukum, dan oleh karenanya mengikat secara hukum antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
3. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menandatangani akta jual beli guna pemecahan dan balik nama terhadap user yang membeli secara cash/tunai maupun Debitur yang telah melakukan pembayaran tanah kavling melalui fasilitas kredit di PT. Bank Arfindo Cabang Sorong pada Notaris/PPAT Retna Purbawati, SH., SE., M.Kn dan Notaris/PPAT Irin Musnita, SH., M.Kn., seketika putusan ini selesai dibacakan;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yaitu tidak mau membayar "sisa jasa penjualan kavling" dan "tidak mau membayar sisa uang pengembalian secara bertahap sebesar Rp 400.000.000" kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan serta "tidak mau menandatangani akta jual beli" pada Notaris/PPAT Retna

Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Purbawati, SH., SE., M.Kn dan Notaris/PPAT Irin Musnita, SH., M.Kn., adalah merupakan perbuatan wanprestasi;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp. 499.255.220,- (terbilang: empat ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus lima puluh lima ribu dua ratus dua puluh rupiah dengan perincian, sebagai berikut:
 - a. Sisa jasa penjualan kavling dan pengembalian secara bertahap sebesar Rp 400.000.000,- berjumlah sebesar Rp. 295.979.000,-
 - b. Biaya-biaya yang terdiri dari pengeluaran atau ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi sejak tanggal, 01 Oktober 2018 terkait dengan pengurusan permasalahan a quo, sebesar Rp. 150.000.000,-.
 - c. Keuntungan yang diharapkan oleh Penggugat Rekonvensi karena Tergugat lalai dalam melaksanakan perjanjian a quo, yaitu: Rp. 295.979.000,- X bunga 6% pertahun X 3 tahun sejak tanggal, 01 Oktober 2018 sampai dengan Jawaban diajukan oleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 53.276.220,-
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah),- kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi setiap hari akibat kelalaiannya (keterlambatan) mematuhi Keputusan Pengadilan dalam perkara ini;
7. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) sah dan berharga yang diletakan dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengajukan Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Apabila Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sorong a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dan Tergugat mengajukan replik tanggal 18 Nopember 2021 dan duplik tanggal 25 Nopember 2021;

Menimbang, bahwa dimuka sidang Penggugat telah mengajukan surat bukti surat, sebagai berikut:

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Kwitansi panjar pembelian tanah yang bersertifikat hak Milik No. 1135/Malawele, atas nama Manase Sanadi Kepada Leni Wanda, pada tanggal 02 Juni 2013, Selanjutnya di beri tanda bukti P.1;
2. Foto copy Kwitansi Panjar Tahap kedua pembelian Tanah yang bersertifikat Hak Milik No. 1135/malawele, atas nama manase Sanadi, kepada Leni Wanda, pada tanggal 10 Juli 2013. Selanjutnya di beri tanda bukti P.1a;
3. Foto copy Kwitansi Panjar Tahap ketiga pembelian Tanah yang bersertifikat Hak Milik No. 1135/malawele, atas nama manase Sanadi, kepada Leni Wanda, pada tanggal 10 juli 2013 Selanjutnya di beri tanda bukti P.1b;
4. Foto copy Kwitansi Pelunasan pembelian tanah yang bersertifikat Hak Milik No. 1135/malawele, atas nama manase Sanadi, kepada Leni Wanda, pada tanggal 02 Agustus 2013. Selanjutnya di beri tanda bukti P.1c;
5. Foto copy Sertifikat hak Milik Nomor: 1135/Malawele, atas nama Manase Sanadi (sertifikat sebelum balik nama), Selanjutnya di beri tanda bukti P.1d;
6. Foto copy SURAT PERJANJIAN JASA PENJUALAN KAVLING, pada tanggal 01 November 2017, Selanjutnya di beri tanda bukti P.2;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan dari Notaris Irin Siam Musnita, S.H., M.Kn terhadap Leni Wanda, berkaitan dengan pemecahan sertifikat Hak Milik Nomor 1684/Malawele dan sertifikat Hak Milik 1663/Malawele, Selanjutnya di beri tanda bukti P.3;
8. Foto copy Surat keterangan No. 26/ISM-NOT/X/2020 dari Notaris/PPAT IRIN SIAM MUSNITA, S.H., M.Kn., Selanjutnya di beri tanda bukti P.4;
9. Foto copy Surat Tagihan dari kantor Notaris/PPAT IRIN SIAM MUSNITA, S.H., M.Kn, kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat ARFINDO, Selanjutnya di beri tanda bukti P.5;
10. Foto copy Surat keberatan untuk proses Akta Jual Beli terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1135/malawele, kepada Notaris/PPAT, RETNA PURBAWATI, S.H., Selanjutnya di beri tanda bukti P.6;
11. Foto copy Rekening koran atas nama Leni wanda, yang menerangkan uang masuk pada tanggal 30-10-2017 sebesar Rp. 400.000.000,- tanpa diketahui oleh pemilik rekening, Selanjutnya di beri tanda bukti P.7;
12. Foto copy Slip pengiriman uang Rp. 400.000.000,- pada tanggal 30-10-2017, selanjutnya diberi tanda P.7a;

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



13. Foto copy Rekening koran atas nama Leni wanda, yang menerangkan uang keluar pada tanggal 30-10-2017 sebesar Rp. 400.000.000,- tanpa diketahui oleh pemilik rekening, Selanjutnya di beri tanda bukti P.8;
14. Foto copy slip pengiriman uang Rp. 300.477.650 pada Tanggal 30-10-2017 (tanpa diketahui pemilik rekening), Selanjutnya di beri tanda bukti P.8a;
15. Foto copy Slip pengiriman uang Rp. 55.313.150 pada Tanggal 30-10-2017 (tanpa diketahui pemilik rekening, Selanjutnya di beri tanda bukti P.8b;
16. Foto copy Slip pengiriman uang Rp. 10.248.450 pada Tanggal 30-10-2017 (tanpa diketahui pemilik rekening), Selanjutnya di beri tanda bukti P.8c;
17. Foto copy Slip pengiriman uang Rp. 23.638.900 pada Tanggal 30-10-2017 (tanpa diketahui pemilik rekening), Selanjutnya di beri tanda bukti P.8d;
18. Foto copy Slip Penarikan uang atas nama leni wanda (tanpa di tandatangani leni wanda), Selanjutnya di beri tanda bukti P.9;
19. Foto copy Surat Tanda Bukti Lapor Leni Wanda terhadap Aldilas Fernando, Polres Sorong Kota Tanggal 25 Mei 2021, Selanjutnya di beri tanda bukti P.10;
20. Foto copy Tanda Bukti Lapor Leni Wanda tentang pemalsuan Surat Pasal 263 KUHP di Polres Sorong Kota Tanggal 09 April 2021, Selanjutnya di beri tanda bukti P.11;
21. Foto copy Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Perkara LP Nomor: LP/240/IV/2021?Papua Barat/Resor Sorong Kota, tanggal 09 April 2021, Selanjutnya di beri tanda bukti P.12;
22. Foto copy Tanggal 08 November 2021 Permintaan Klarifikasi atas LP Nomor : LP/1037/X/2019/Papua Barat/Resort Sorong Kota tanggal 19 Oktober 2019, Tentang Perkara Penggelapan, Selanjutnya di beri tanda bukti P.13;
23. Foto copy Undangan Klarifikasi atas laporan Pengaduan Leni Wanda Nomor : STBLP/58/IX/2020/SPKT-I, Tanggal 28 September 2020 tentang dugaan tindak Pidana Penipuan, Selanjutnya di beri tanda bukti P.14;
24. Foto copy Undangan Mediasi kepada Bpk. Paulus Untajana atas Pengaduan Leni Wanda pada tanggal 05 Maret 2021 tentang Permasalahan Pemindahbukuan Rekening, Selanjutnya di beri tanda bukti P.15;
25. Foto copy Undangan Mediasi kepada Leni Wanda atas Pengaduan Lisan/Tertulis dari Ibu Maria Ulimene Cs pada Tanggal 02 Juli 2021

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



tentang adanya permasalahan pengembalian uang DP tanah dan Angsuran Berjalan melalui Bank Arfindo, Selanjutnya di beri tanda bukti P.16;

26. Foto copy Permintaan Klarifikasi kepada Leni Wanda atas Surat Pengaduan dari Saudara Yulius Klasibim Tanggal 30 April 2021, Surat Pengaduan dari Saudari Maria Ulimele Tanggal 30 April 2021 dan Surat Pengaduan dari Saudari Elfi Sofiana Marika Fina tanggal 30 April 2021, Selanjutnya di beri tanda bukti P.17;

27. Foto copy Surat pengaduan Leni Wanda Tanggal 30 April 2021 terkait telah dilakukan Pemecahan Sertifikat Nomor 1135/Malawele seluas 7.500 m2 oleh Notaris/PPAT Retno Purbawati, S.H., M.Kn, yang meminta Leni Wanda untuk menandatangani akta jual beli, Selanjutnya di beri tanda bukti P.18;

Menimbang, bahwa dimuka sidang Tergugat telah mengajukan bukti surat bukti surat, sebagai berikut:

1. Foto copy Surat Perjanjian Tanggal 01 November 2017 Jasa Penjualan Kavling Antara Leni Wanda, SH sebagai Pihak Pertama dengan Paulus Perey Untajana sebagai Pihak Kedua, Selanjutnya di beri tanda bukti T.1;
2. Foto copy Surat Tugas Tanggal 10 Juli 2017 Nomor: 09/KSP-AJ/VII/2017 dari Ketua KSP Anjay kepada Paulus P. Untajanak, Selanjutnya di beri tanda bukti T.2;
3. Foto copy Slip Tanggal 30 Oktober 2017 Pemindah Bukuan dari Nomor Rekening: 002-11-03858 Atas nama: PAULUS P. UNTAJANA QQ ROHANI STIE BZ ke nomor rekening: 002-11-00097 Atas Nama: LENI WANDA berjumlah Rp 400.000.000 (Empat Ratus Juta Rupiah) Selanjutnya di beri tanda bukti T.3;
4. Foto copy Rekening Koran dengan Nomor Rekening: 0021103858 Atas Nama: PAULUS P. UNTAJANA QQ STIE BZ Tanggal 6 Desember 2021, Selanjutnya di beri tanda bukti T.4;
5. Foto copy Surat yang ditujukan kepada penyidik Bripka Erwinsyah, Tanggal: 13 Agustus 2020, Nomor: 54/LW/VIII/2020, perihal: pemberitahuan terkait dengan laporan polisi dari Leni Wanda, Selanjutnya di beri tanda bukti T.5;
6. Foto copy Slip Tanggal 30 November 2017 Bukti Pembayaran Pengukuran 3 Lahan dari Pertanahan Kabupaten Sorong sebesar Rp 20.000.000 (Dua Puluh Juta Rupiah, Selanjutnya di beri tanda bukti T.6;
7. Foto copy Rekening Koran dengan Nomor Rekening: 0021110584 Atas Nama: SOFYAN KAMARUDDIN Tanggal: 4 Oktober 2019, Selanjutnya di beri tanda bukti T.7;

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy Surat Tanda Terima Sertifikat Hak Milik, tanggal 01 Maret 2018 No. 1135/Malawele Atas Nama Manase Sanadi dari Nyonya Antoneta Kopong selaku Pimpinan P;T. Bank Arfindo Cabang Sorong kepada Kantor Notaris Retna Purbawati SH, SE, MKn, Selanjutnya di beri tanda bukti T.8;
9. Foto copy Surat Tanggal 21 April 2020, Nomor: 15/LW/IV/2020, merupakan Surat ke II dari Leni Wanda Perihal: Penarikan SHM 1135/Malawele karena belum ada balasan surat ke I No. 03/LW/II/2020 kepada Notaris Retno Purbawati SH, MKn, Selanjutnya di beri tanda bukti T.9;
10. Foto copy Surat Tanggal 02 Mei 2020, Nomor: 17/LW/V/2020, merupakan Surat ke III dari Leni Wanda Perihal: Pembatalan dan Penarikan SHM 1135/Malawele karena belum ada balasan surat ke I No. 03/LW/II/2020 dan Surat ke II No. 15/LW/IV/2020 kepada Notaris Retno Purbawati SH, MKn, Selanjutnya di beri tanda bukti T.10;
11. Foto copy Surat Tanggal 24 Februari 2020, Nomor: 262/BPRARFINDO/II/2020 dari Bank Arfindo kepada Notaris/PPAT Irin Siam Musnita, SH, MKn. Perihal: Konfirmasi Surat 05/LW/II/2020 Terkait permintaan penarikan sisa jaminan oleh Leni Wanda, Selanjutnya di beri tanda bukti T.11;
12. Foto copy COVERNOTE Tanggal 12 Juni 2019 Nomor: 68/ISM-NOT/VI/2019, Selanjutnya di beri tanda bukti T.12;
13. Foto copy Surat Hasil Rapat Tanggal 19 Agustus 2020 Tentang Pembahasan SHM 1663 dan 1684 yang dihadiri oleh Pimpinan Cabang PT. Bank Arfindo Cabang Sorong dan Pimpinan CV. Rahmat Fadillah (Leni Wanda), Selanjutnya di beri tanda bukti T.13;
14. Foto copy Surat Tanda Bukti Laporan Pengaduan, Tanggal 28 September 2020, Nomor: STBLP/56/IX/2020/SPKT-I, di Polres Sorong, Selanjutnya di beri tanda bukti T.14;
15. Foto copy Surat Tanda Terima Laporan Polisi, Tanggal 19 Maret 2021, Nomor: STTLP/73/III/2021/SPKT III, di Polres Sorong Pelapor Paulus Perey Untajana dan Terlapor Leni Wanda, Selanjutnya di beri tanda bukti T.15;
16. Foto copy Surat Pemberitahuan. Tanggal 13 Agustus 2020. Nomor 55/LW/VIII/2020, Selanjutnya di beri tanda bukti T.16;
17. Foto copy Surat Pemberitahuan. Tanggal 13 Agustus 2020. Nomor 55/LW/VIII/2020, Selanjutnya di beri tanda bukti T.17;
18. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan (Pemindah Bukuan) dari Debitur (nama Rekening) Jekson M. Somnaikubun kepada Leni Wanda

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 70.000.000, dengan Keterangan: Pembayaran 2 Kavling Jl. Makam No. 32 & 33, Selanjutnya di beri tanda bukti T.18;

19. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan (Pemindah Bukuan) dari Debitur (nama Rekening) Jumiran kepada Leni Wanda QQ Surya Pratama sebesar Rp. 34.850.000,-.Keterangan: Pembayaran 1 Kavling Jl. Makam No. 22, Selanjutnya di beri tanda bukti T.19;
20. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan (Pemindah Bukuan) dari Debitur (nama Rekening) Langgeng kepada Leni Wanda QQ Surya Pratama sebesar Rp. 69.000.000,-, Selanjutnya di beri tanda bukti T. 20;
21. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan (Pemindah Bukuan) dari Debitur (nama Rekening) Yunus Lindia kepada Leni Wanda QQ Surya Pratama sebesar Rp. 35.000.000,-.Keterangan: Pembayaran 1 Kavling Jl. Makam No. 21, Selanjutnya di beri tanda bukti T.21;
22. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan (Pemindah Bukuan) dari Debitur (nama Rekening) Susana kepada Leni Wanda QQ Surya Pratama sebesar Rp. 70.000.000,-.Keterangan: Pembayaran 2 Kavling Jl. Makam No. 15 & 16, Selanjutnya di beri tanda bukti T.22;
23. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan (Pemindah Bukuan) dari Debitur (nama Rekening) Tetty H.Simbolon kepada Leni Wanda sebesar Rp. 34.850.000,-.Keterangan: Pembayaran 1 Kavling Jl. Makam No. 5, Selanjutnya di beri tanda bukti T.23;
24. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan (Pemindah Bukuan) dari Debitur (nama Rekening) Harry Lahamini kepada Leni Wanda QQ Surya Pratama sebesar Rp. 35.000.000,-.Keterangan: Pembayaran 1 Kavling Jl. Makam No. 3, Selanjutnya di beri tanda bukti T.24;
25. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan (Pemindah Bukuan) dari Debitur (nama Rekening) Dolfis Sagrim kepada Leni Wanda QQ Surya Pratama sebesar Rp. 35.000.000,-.Keterangan: Pembayaran 1 Kavling Jl. Makam No. 17, Selanjutnya di beri tanda bukti T.25;
26. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan (Pemindah Bukuan) dari Debitur (nama Rekening) Jemima Elisabet Windesi kepada Leni Wanda sebesar Rp. 105.000.000,-.Keterangan: Pembayaran 3 Kavling Jl. Makam No. 29, 30, 31, Selanjutnya di beri tanda bukti T.26;
27. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan (Pemindah Bukuan) dari Debitur (nama Rekening) Jeffry Max Lewerissa kepada Leni Wanda QQ Surya Pratama sebesar Rp. 35.000.000,-.Keterangan: Pembayaran 1 Kavling Jl. Makam No. 2, Selanjutnya di beri tanda bukti T.27;
28. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan(Pemindah Bukuan) dari Debitur (nama Rekening) Maryam Darael kepada Leni Wanda QQ Surya

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pratama sebesar Rp. 35.000.000,-.Keterangan: Pembayaran 1 Kavling Jl. Makam No. 10, Selanjutnya di beri tanda bukti T.28

29. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan (Pemindah Bukuan) dari Debitur (nama Rekening) Sawidi kepada Leni Wanda QQ Surya Pratama sebesar Rp. 35.000.000,-.Keterangan: Pembayaran 1 Kavling Jl. Makam No. 14, Selanjutnya di beri tanda bukti T.28
30. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan (Pemindah Bukuan) dari Debitur (nama Rekening) Yanto Yadanfle kepada Leni Wanda QQ Surya Pratama sebesar Rp. 34.750.000,-.Keterangan: Pembayaran 1 Kavling Jl. Makam No. 35, Selanjutnya di beri tanda bukti T.30
31. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan (Pemindah Bukuan) dari Debitur (nama Rekening) Yulius Klasibin kepada Leni Wanda sebesar Rp. 35.000.000,-.Keterangan: Pembayaran 1 Kavling Jl. Makam No. 8, Selanjutnya di beri tanda bukti T.31
32. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan (Pemindah Bukuan) dari Debitur (nama Rekening) Jekson M. Somnaikubun QQ Surya Pratama kepada Leni Wanda sebesar Rp. 35.000.000,-.Keterangan: Pembayaran 1 Kavling Jl. Makam No. 34, Selanjutnya di beri tanda bukti T.32
33. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan (Pemindah Bukuan) dari Debitur (nama Rekening) Maria Ulimene kepada Leni Wanda QQ Surya Pratama sebesar Rp. 35.000.000,-.Keterangan: Pembayaran 1 Kavling Jl. Makam No. 9, Selanjutnya di beri tanda bukti T.33
34. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan (Pemindah Bukuan) dari Debitur (nama Rekening) Fiktor B. Tabulawony kepada Leni Wanda sebesar Rp. 35.000.000,-.Keterangan: Pembayaran 1 Kavling Jl. Makam No. 1., Selanjutnya di beri tanda bukti T.34
35. Foto copy Rekening: 002-11-00097 Atas nama Nasabah Debitur Leni Wanda terkait Pemindah Bukuan untuk Pembayaran Angsuran Kredit Para Debitur Tanah Kavling yang yang telah jatuh tempo pembayaran kredit yang merupakan tanggung jawab Leni Wanda in casu Penggugat, Selanjutnya di beri tanda bukti T.35
36. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan dari Nomor Rekening: 002-11-00097 Atas nama Nasabah Debitur Leni Wanda sebesar Rp. 23.638.900 untuk pembayaran Angsuran An: Hadi Muryono ke Rekening Hadi Muryono, Selanjutnya di beri tanda bukti T.36
37. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan dari Nomor Rekening: 002-11-00097 Atas nama Nasabah Debitur Leni Wanda sebesarRp. 55.315.150 untuk pembayaran Angsuran User Rafa 3 tanggal, 24, 25, 19, 30 ke Rekening RAB Kredit, Selanjutnya di beri tanda bukti T.37

Halaman 32 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan dari Nomor Rekening: 002-11-00097 Atas nama Nasabah Debitur Leni Wanda sebesar Rp. 10.748.450 untuk pembayaran Angsuran User Rafa 2 ke Rekening RAB Kredit, Selanjutnya di beri tanda bukti T.38
39. Foto copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Sorong, Nomor: 9/Pdt.G.S/2021/PN Son tanggal, 23 September 2021, Selanjutnya di beri tanda bukti T.39
40. Foto copy Salinan Akta Notaris Perseroan Komanditer "CV. RAHMAT FADILAH", tanggal: 05 Januari 2015 No. 03, dengan kedudukan Nona ANITA sebagai Direktur dan Tuan YUNI ISWANDI SR adalah Pesero Komanditer yang bertanggung jawab hanya sampai jumlah pemasukan modalnya dalam perseroan, Selanjutnya di beri tanda bukti T.40
41. Foto copy Perjanjian Kredit, Nomor: 0023912775 tanggal, 5 Juni 2018 antara PT. BPR Arfindo Cabang Sorong dengan LENI WANDA, dengan fasilitas kredit yang diberikan Bank sebesar Rp. 1.500.000.000, Selanjutnya di beri tanda bukti T.41
42. Foto copy Perjanjian Kredit, Nomor: 0023913340 tanggal, 7 Desember 2018 antara PT. BPR Arfindo Cabang Sorong dengan LENI WANDA, dengan fasilitas kredit yang diberikan Bank sebesar Rp. 1.000.000.000, Selanjutnya di beri tanda bukti T.42
43. Foto copy Perjanjian Kredit, Nomor: 0023912753 tanggal, 30 Mei 2018 antara PT. BPR Arfindo Cabang Sorong dengan SUDIRMAN, dengan fasilitas kredit yang diberikan Bank sebesar Rp. 1.000.000.000,-. Selanjutnya di beri tanda bukti T.43
44. Foto copy Perjanjian Kredit, Nomor: 0023912687 tanggal, 17 Mei 2018 antara PT. BPR Arfindo Cabang Sorong dengan SUDIRMAN, dengan fasilitas kredit yang diberikan Bank sebesar Rp. 250.000.000, Selanjutnya di beri tanda bukti T.44
45. Foto copy Perjanjian Kredit, Nomor: 0023913345 tanggal, 8 Desember 2018 antara PT. BPR Arfindo Cabang Sorong dengan SUDIRMAN, dengan fasilitas kredit yang diberikan Bank sebesar Rp. 1.000.000.000, Selanjutnya di beri tanda bukti T.45
46. Foto copy Perjanjian Kredit, Nomor: 0024013145 tanggal, 29 September 2018 antara PT. BPR Arfindo Cabang Sorong dengan CV. RAHMAT FADILAH (Direktur: ANITA), dengan fasilitas kredit yang diberikan Bank sebesar Rp. 3.500.000.000, Selanjutnya di beri tanda bukti T.46
47. Foto copy Perjanjian Kredit, Nomor: 0024013438 tanggal, 19 Januari 2019 antara PT. BPR Arfindo Cabang Sorong dengan PT. MITRA RAFA

Halaman 33 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- KENCANA (Direktur: Sudirman), dengan fasilitas kredit yang diberikan Bank sebesar Rp. 1.215.000.000, Selanjutnya di beri tanda bukti T.47
48. Foto copy Perjanjian Kredit, Nomor: 0024013500 tanggal, 13 Februari 2019 antara PT. BPR Arfindo Cabang Sorong dengan PT. CAHAYA KEEMASAN FADILAH (Direktur: Sudirman), dengan fasilitas kredit yang diberikan Bank sebesar Rp. 3.300.000.000, Selanjutnya di beri tanda bukti T.48
49. Foto copy Perjanjian Kredit, Nomor: 0023913499 tanggal, 13 Februari 2019 antara PT. BPR Arfindo Cabang Sorong dengan YUNI ISWANDI SR, dengan fasilitas kredit yang diberikan Bank sebesar Rp. 1.770.000.000, Selanjutnya di beri tanda bukti T.49
50. Foto copy Perjanjian Kredit, Nomor: 0023912976 tanggal, 31 Agustus 2018 antara PT. BPR Arfindo Cabang Sorong dengan ILA WIRDA, dengan fasilitas kredit yang diberikan Bank sebesar Rp. 1.100.000.000, Selanjutnya di beri tanda bukti T.50
51. Foto copy Perjanjian Kredit, Nomor: 0024012692 tanggal, 18 Mei 2018 antara PT. BPR Arfindo Cabang Sorong dengan CV. PUTRA TUNGGAL MANDIRI, dengan fasilitas kredit yang diberikan Bank sebesar Rp. 3.050.000.000, Selanjutnya di beri tanda bukti T.51
52. Foto copy Perjanjian Kredit, Nomor: 0023912701 tanggal, 19 Mei 2018 antara PT. BPR Arfindo Cabang Sorong dengan SUKAENA, dengan fasilitas kredit yang diberikan Bank sebesar Rp. 500.000.000, Selanjutnya di beri tanda bukti T.52
53. Foto copy Surat dari Leni Wanda, Nomor: 46/LW/II/2020, tanggal 12 Juli 2020, Perihal: Penawaran Kembali atas syarat untuk diterima harga pembayaran Ruko Rp. 700.000.000,- yang ditujukan kepada Dewan Direksi dan Pimpinan Bank Arfindo, Selanjutnya di beri tanda bukti T.53
54. Foto copy Surat dari Leni Wanda, Nomor: 48/LW/II/2020, tanggal 15 Juli 2020, Perihal: Permohonan Pembuatan Surat Kesepakatan yang ditujukan kepada Dewan Direksi dan Pimpinan Bank Arfindo Cabang Sorong, Selanjutnya di beri tanda bukti T.54
55. Foto copy Surat Kesepakatan Bersama antara Pimpinan Cabang PT. Bank Arfindo dengan Leni Wanda tanggal, 18 Juli 2020, Selanjutnya di beri tanda bukti T.55
56. Foto copy Angsuran Kredit CV. Putra Tunggal Mandiri terkait Perjanjian Kredit No. 0024012692 tanggal, 18 Mei 2018 Plafon Rp. 3.050.000.000,- Addendum Perpanjangan No. 0024013520 tanggal, 18 Februari 2019 yang dibayarkan berdasarkan Akad Kredit Perumahan Kencana II, KM. 14 Kota Sorong atas nama PT. Cahaya Keemasan Fadilah pada Bank

Halaman 34 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Papua KCP. Jalan Baru Cabang Sorong (Sorong, 16 Oktober 2020),
Selanjutnya di beri tanda bukti T.56

57. Foto copy Kredit Intern Perintah Pembukuan, Debet dari Rekening Leni Wanda 002-11-00097 sebesar Rp. 700.000.000,- ke Rekening ILA WIRDA. Keterangan: Turun Limit Rp. 700.000.000,- fasilitas kredit An. ILA WIRDA, Selanjutnya di beri tanda bukti T.56
58. Foto copy Surat dari Leni Wanda, Nomor: 49/LW/VII/2020, tanggal 15 Juli 2020, Perihal: Permintaan Sertifikat atas pelunasan kredit atas nama NATSIR WAEL yang ditujukan kepada Dewan Direksi dan Pimpinan Cabang PT. Bank Arfindo Cabang Sorong, Selanjutnya di beri tanda bukti T.58
59. Foto copy Surat dari Leni Wanda, Nomor: 53/LW/VII/2020, tanggal 15 Juli 2020, Perihal: Permintaan Data terkait Permintaan Pelunasan Debitur yang ditujukan kepada Dewan Direksi dan Pimpinan Cabang PT. Bank Arfindo Cabang Sorong, Selanjutnya di beri tanda bukti T.59
60. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan (Pemindah Bukuan) dari Nomor Rekening: 002-12-00031 atas nama CV. Putra Tunggal Mandiri sebesar Rp. 2.475.000.000,- ke Nomor Rekening: 002-11-00097 atas Leni Wanda. Keterangan: Pembayaran 55 Kavling Lahan Yakob Duwit, Selanjutnya di beri tanda bukti T.60
61. Foto copy Debet Intern Perintah Pembukuan (pemindah Bukuan) dari Nasabah Debitur (Nama Rekening): SUKAENA dengan nomor rekening: 002-11-02663 sebesar Rp. 384.100.000,- ke LENI WANDA, dengan nomor rekening: 002-11-00097, Selanjutnya di beri tanda bukti T.61

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut diatas Penggugat telah mengajukan 3 (Tiga) orang saksi, masing-masing telah menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi YUNI ISWANDI SR, telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokok-pokoknya, sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengerti dihadirkan oleh Penggugat kepersidangan terkait dengan permasalahan Tanah Kavling sertifikat SHM No. 1135.
 - Bahwa setahu saksi letak tanah SHM No. 1135, adalah tanah kavling yang terletak di Aimas;
 - Bahwa setahu saksi tanah SHM No. 1135 diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari orang yang bernama Manase Nomor sertifikat 1135;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Manase;
 - Bahwa saksi mengetahui letak tanah SHM No. 1135 karena saksi adalah teman dari Penggugat dan pernah diminta oleh penggugat pada

Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



Tahun 2017 untuk pergi ke lokasi tanah yang akan dikavling bersama dengan Tergugat dan Pihak BPN;

- Bahwa saksi bersama-sama dengan Tergugat mematok-matok kavlingan;
 - Bahwa pada saat di lokasi Tanah yang akan dikavling-kavling, Tergugat bersama seorang temannya akan tetapi saksi tidak mengenali teman Tergugat tersebut;
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat pada saat bersama-sama di lokasi tanah;
 - Bahwa setahu saksi jumlah keseluruhan Tanah kavling adalah kurang lebih 35 kapling;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti kapan tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dari orang yang bernama Manase;
 - Bahwa setelah saksi dari lokasi tanah yang di kavling tersebut, saksi melaporkan kepada Penggugat;
 - Bahwa saksi mengetahui antara Penggugat dan Tergugat ada hubungan kerjasama penjualan tanah kapling
 - Bahwa saksi membenarkan bukti P.2 yang ditunjukkan dipersidangan dimana bukti tersebut Penggugat pernah menunjukkan kepada saksi berupa surat Perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat,
 - Bahwa isi surat perjanjian tersebut adalah tentang jasa penjualan tanah kavling antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa Penggugat bercerita kepada saksi tentang hubungan kerjasama penjualan tanah kavling antara Penggugat dan Tergugat dengan perjanjian jasa Kapling
 - Bahwa saksi lupa tahun berapa Penggugat menunjukkan surat perjanjian tersebut;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah isi perjanjian tersebut sudah dilaksanakan atau belum;
2. Saksi SALMA, telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokok-pokoknya, sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat sedangkan dengan Tergugat saksi tidak kenal;
 - Bahwa saksi pernah menjual tanah kavling nomor sertifikat 1663 atas permintaan Penggugat dengan imbalan.....;
 - Bahwa seingat saksi ukuran tanah kavling di lokasi sertifikat Nomor 1663 adalah 10 X 17 Meter persegi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebagai marketing penjualan tanah kavling milik Penggugat sejak bulan Januari tahun 2021 ;
- Bahwa sebelum saksi menjual tanah kavling milik Penggugat tersebut saksi diberitahu oleh Penggugat bahwa sudah ada masalah mengenai hubungan kerjasama Penggugat dengan Tergugat atas penulana tanah kavling;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat terkait jasa penjualan tanah kavling dari Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat tentang Surat Perjanjian Penjualan tanah kavling antara Penggugat dan Tergugat saat itu Penggugat yang memperlihatkan kepada saksi;
- Bahwa saksi dan Tergugat menjual tanah kavling pada objek sertivikat yang sama dan menurut Penggugat, Tergugat telah menjual kapling dan sisa kapling;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang uang hasil penjualan tanah kavling Tergugat kalau tanah kapling yang saksi jual semuanya di setor langsung ole user pembeli kepada Penggugat;
- Bahwa tanah kavling yang sudah terjual adalah tanah yang bersertifikat Nomor 1663;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pasti jarak antara lokasi tanah sertifikat 1663 dan 1684, berjauhan atau tidak;
- Bahwa saksi memiliki denah tanah kavlingan, foto copy sertifikat dan foto copy pelepasan tanah Adat dalam hal menawarkan tanah kavlingan kepada calon pembeli;
- Bahwa hasil penjualan tanah kavling saksi serahkan kepada Penggugat, dengan fee 2 juta rupiah bagi pembeli secara cash/lunas dan fee 1 juta rupiah bagi yang kredit;
- Bahwa bagi yang membeli tanah kavling secara cicil, pembayarannya langsung kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang bagaimana cara pembayaran Tergugat atas tanah kavling yang dijual Tergugat;
- Bahwa saksi sebagai marketing penjualan tanah kavling pada lokasi tanah No 1663 dan yang telah dijual saksi sebanyak 18 kavling, 17 kavling dijual oleh Tergugat;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Penggugat 17 tanah kavling sudah dijual oleh Tergugat;
- Bahwa tanah kavlingan dengan Nomor Sertifikat 1663 terletak di Pasar Induk;

Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat bercerita kepada saksi yang mana Tergugat tidak menyerahkan uang hasil penjualan tanah kavling sebanyak 17 kavling kepada Penggugat;
 - Bahwa saksi mengetahui tentang Surat Perjanjian Jasa Penjualan Kavling dari Penggugat dengan pembagian Penggugat 60 % dan Tergugat 40 %;
 - Bahwa pada lokasi tanah kavling nomor 1663 sudah ada yang membangun tetapi saksi tidak mengetahui siapa orangnya;
 - Bahwa pada lokasi Nomor 1663 dengan nomor kapling 1 dan 2, tanah kavling dibeli oleh pembeli melalui Anjay;
 - Bahwa pada sertifikat induk, saksi melihat di denah tanah kavling jumlah keseluruhan adalah 77 tanah kavling;
 - Bahwa saksi bertugas memasarkan tanah kavling kepada pembeli dan apabila pembeli berminat, pembayaran dilakukan langsung kepada Penggugat;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan antara bank Arfindo dan Tergugat;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pembatalan surat perjanjian;
3. Saksi WIDYA, telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokok-pokoknya, sebagai berikut:
- Bahwa saksi pernah menjadi Marketing dan freelance pengarsipan berkas bekerja pada Kantor Penggugat;
 - Bahwa saksi dihadirkan dimuka persidangan terkait Surat perjanjian penjualan tanah kavling di Kelurahan Malaweke, Aimas Nomor 1135;
 - Bahwa saksi pernah diminta untuk memasarkan tanah kavling Nomor 1135 namun saksi tidak dapat pembelinya;
 - Bahwa saksi mengetahui obyek tanah sertivikat Nomor 1135 yang terletak di tapi saksi tidak mengetahui berapa luas tanah Nomor 1135;
 - Bahwa setahu saksi dalam surat perjanjian, Penggugat mendapat bagian 60 % dari hasil penjualan tanah kavling dan Tergugat 40 %;
 - Bahwa Surat Perjanjian tersebut dibuat pada Tahun 2017 akan tetapi isi yang lainnya dalam Surat Perjanjian tersebut saksi tidak tahu;
 - Bahwa seingat saksi total jumlah tanah kavling pada obyek 1135 adalah 35 kapling;
 - Bahwa Penggugat pernah memberitahukan kepada saksi kalau Penggugat tidak mendapatkan bagian hasil dari Penjualan tanah kapling yang djual Tergugat;
 - Bahwa saksi tidak tahu tentang uang yang diserahkan dari Tergugat untuk Penggugat;

Halaman 38 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



- Bahwa Penggugat memberitahukan kepada saksi mengenai uang Rp. 400.000.000,- yang masuk ke rekeningnya Penggugat;
- Bahwa menurut Penggugat belum menerima uang hasil Penjualan tanah kapling secara tunai dari Tergugat;
- Bahwa ada transferan ke rekening Penggugat dari Tergugat sekitar 10 lebih harga dari Tanah kapling Nomor 1135 namun menurut Penggugat ditarik kembali oleh Bank arfindo;
- Bahwa yang menguasai tanah kavling saat ini adalah para pembeli meskipun sertifikat belum ada pada para Pembeli tanah kavling;
- Bahwa Penggugat yang membayar ke Notaris untuk pemecahan sertifikat nomor 1135;
- Bahwa pada bulan Agustus Tahun 2018 saksi resign dari Kantor Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa nilai kerugian yang dialami oleh Pengugat;

Menimbang, bahwa selain surat - surat bukti tersebut diatas Tergugat telah mengajukan 2 (Dua) orang saksi, telah menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi ALBERTH BOROLLA, telah memberikan keterangan dibawah janji yang pada pokok-pokoknya, sebagai berikut
 - Bahwa saksi mengerti dihadirkan oleh Tergugat dimuka persidangan terkait Perjanjian Jasa penjualan Tanah Kapling;
 - Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan Perjanjian Jasa penjualan Tanah Kapling antara Penggugat dan Tergugat pada Bulan Februari Tahun 2021;
 - Bahwa Bahwa saksi mengetahui Penggugat melayangkan Gugatan untuk Tergugat pada Bulan November 2021;
 - Bahwa saksi mengetahui tentang Surat Perjanjian Jasa Penjualan Tanah Kapling pada Bulan November 2017 oleh Pimpinan Bank Arfindo pada saat itu yaitu....
 - Bahwa setahu saksi isi dari Surat Perjanjian Jasa Penjualan kapling tersebut, Hasil dari penjualan Penggugat mendapat 60 % dan Tergugat 40 %;
 - Bahwa terdapat 2 lokasi tanah kapling yaitu Nomor 1135 terletak di Jalan Makam dan sertifikat Nomor 1663 dan 1684 terletak di Pasar Induk;
 - Bahwa setahu saksi harga jual Tanah Kapling di jalan Makam sebesar 35 juta rupiah dengan total 35 Kapling;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah Kapling yang terletak di Jalan Makam dengan Nomor Sertifikat 1135 telah habis terjual secara kredit sebanyak 21 Kavling dan secara Tunai 8 kapling;
 - Bahwa pembeli yuser ada secara Tunai maupun Kredit membuka rekening di Bank Arfindo dengan cara menyetorkan harga beli Tanah Kapling pada rekening masing-masing Pembeli kemudian Bank Arfindo melakukan pemindahan bukuan dari rekening Para Pembeli ke rekening Penggugat;
 - Bahwa setahu saksi lokasi Tanah Kapling sertifikat Nomor 1684 terjual secara Kredit 7 Tanah Kapling dan cash 2 tanah kapling;
 - Bahwa saksi mengetahui mengenai dana Rp. 400.000.000,- yang masuk ke Rekening Penggugat sebagai tanda jadi antar Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa saksi kenal dengan saudara Yuni Iswandi sejak Tahun 2017 adalah Karyawan dari Penggugat;
 - Bahwa saksi dan Yuni Iswandi bersama-sama turun ke Lokasi Tanah Kapling untuk membayar ganti rugi Tanaman;
 - Bahwa Marketing dari pihak Anjay salah satunya adalah Ibu Naomi (ibu Omi);
 - Bahwa setahu saksi Penggugat adalah Nasabah Prioritas di Bank Arfindo dan saksi tahu Penggugat ada Hutang pada Bank Arfindo sebelum Tahun 2017;
 - Bahwa benar Pak Paulus adalah anggota dari Koperasi Anjay;
 - Bahwa saksi tidak tahu hubungan antara Koperasi Anjay dengan Bank Arfindo;
 - Bahwa setahu saksi Bank Arfindo yang menyerahkan Sertifikat Nomor 1135 kepada Notaris;
 - Bahwa benar CV. Rahmat Fadila adalah perusahaan milik Penggugat;
 - Bahwa jumlah Tanah Kapling pada Sertifikat Nomor 1663 dan 1684 sekitar 50 lebih Kavling;
 - Bahwa terkait sertifikat Nomor 1663 dan 1684 sudah ada Perjanjian kredit dengan Bank Arfindo sebelum Penggugat dengan Tergugat membuat Perjanjian Jasa Penjualan Tanah Kavling;
 - Bahwa Saksi kenal dengan orang yang bernama Sofyan Kamaruddin, dari KSP Anjay;
2. Saksi Jumiran telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokok-pokoknya, sebagai berikut

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi adalah salah satu Pembeli tanah Kavling di lokasi sertifikat Nomor 1135 melalui marketing anjay yang bernama ibu Naomi;
- Bahwa saksi mengenal Ibu Naomi sebagai Marketing dari Koperasi Anjay pada waktu saksi sedang berkebun dan ibu Naomi kebetulan berada di Lokasi Tanah Kapling sertifikat Nomor 1135 dan menawarkan kepada saksi;
- Bahwa kebun saksi berjarak sekitar 50 Meter dengan Lokasi tanah kapling sertifikat Nomor 1135 yang terletak di jalab Makam;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik tanah Kapling Nomor 1135 karena saksihanya mengetahui melalui marketing dari Koperasi Anjay yaitu ibu Naomi, saksi diberikan informasi untuk pembelian Tanah Kapling bisa mendapatkan fasilitas Kredit melalui Bank Arfindo;
- Bahwa saksi menyerahkan uang DP kepada Ibu Naomi sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah menandatangani surat perjanjian Kredit di Bank Arfindo;
- Bahwa saksi menyeter angsuran Kredit setiap bulannya Rp. 1.560.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) sejak Maret tahun 2018 dan sudah lunas, akan tetapi saksi belum mendapatkan sertifikat Tanah kapling tersebut;
- Bahwa Saksi membenarkan tanda bukti T-19 dan T-22 yang diperlihatkan kepada Saksi dihadapan persidangan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa sertifikat tersebut belum diserahkan kepada saksi;

Bahwa atas keterangan saksi dipersidangan, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang telah diberikan, Penggugat Tergugat tidak mengajukan kesimpulan sedangkan Tergugat mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan hal - hal lainnya lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah termuat dalam berita acara pemeriksaan telah dipertimbangkan dengan seksama, dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

Halaman 41 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Tergugat terdapat eksepsi maka Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi Tergugat dengan pertimbangan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa dalam materi jawaban Tergugat, Pihak Tergugat telah mengajukan materi eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Exceptio Error In Persona yaitu Orang yang ditarik sebagai TERGUGAT KELIRU (Gemis Aanhoeda Nigheid).
- Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) dimana Penggugat tidak menarik Pihak PT. BANK ARFINDO CABANG SORONG, Pihak NOTARIS/PPAT RETNA PURBAWATI, SH., SE., M.Kn., Pihak NOTARIS/PPAT IRIN MUSNITA, SH., M.Kn menjadi pihak dalam perkara ini.
- Exceptio Obscuur Libel dimana gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur dikarenakan formulasi gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formil karena posita maupun petitum gugatan tidak jelas dan tidak tegas dan bahkan Petitum tidak sejalan atau bertentangan dengan dalil-dalil posita gugatan a quo.

Menimbang, bahwa dengan demikian, bertitik tolak dari uraian dalil-dalil eksepsi Tergugat tersebut diatas beserta rujukan hukum, maka mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Penggugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvakelijke Verklaard).

Menimbang, bahwa terhadap materi ekspesi dari Tergugat tersebut pihak Penggugat dalam repliknya membantah dan mengemukakan bantahan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap Exceptio Error In Persona dimana Orang yang ditarik sebagai TERGUGAT KELIRU (Gemis Aanhoeda Nigheid) dan oleh Penggugat menyatakan bahwa ditariknya Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini disebabkan materi gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mengenai perjanjian dan perjanjian tersebut dibuat oleh LEDI WANDA (Penggugat) dan PAULUS PEREY UNTAJANA (Tergugat) dan berdasarkan perjanjian inilah Penggugat merasa pihak yang ditarik sebagai pihak sudah betul atau benar;

Menimbang, bahwa terhadap tidak ditariknya pihak Pihak PT. BANK ARFINDO CABANG SORONG, Pihak NOTARIS/PPAT RETNA PURBAWATI, SH., SE., M.Kn., Pihak NOTARIS/PPAT IRIN MUSNITA, SH., M.Kn menjadi pihak dalam perkara ini oleh Pihak Penggugat menyatakan bahwa sifat perjanjian yang dibuat ada hanya antara Penggugat dengan

Halaman 42 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



Tergugat tidak melibatkan bank ataupun koperasi anjay bahkan tidak melibatkan notaris-notaris yang dimaksud oleh Tergugat sehingga dengan tidak ditariknya pihak-pihak tersebut tidak menjadikan gugatan penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap Exceptio Obscur Libel, oleh Penggugat menyatakan bahwa materi gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah terpenuhi secara formil pengajuan suatu gugatan sehingga dengan demikian tidak menjadikan gugatan penggugat kabur atau tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pihak Tergugat dan tanggapan pihak Penggugat terhadap eksepsi, akan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi error in persona dimana Penggugat salah menarik Tergugat sebagai pihak oleh Majelis Hakim berpendapat bahwa materi gugatan Penggugat adalah mengenai gugatan wanprestasi dimana dalam gugatan tersebut terjadi suatu perjanjian jasa penjualan kapleng dimana dalam surat perjanjian tersebut, pihak-pihak yang terlibat adalah pihak Penggugat dan pihak Tergugat sehingga dengan hanya ditariknya Tergugat menjadi pihak dalam gugatan Penggugat adalah sudah sesuai sehingga dengan demikian majelis menyatakan menolak eksepsi Tergugat mengenai Penggugat salah menarik Tergugat sebagai pihak demikian pula terhadap eksepsi kurang pihak dimana Penggugat tidak menarik Pihak PT. BANK ARFINDO CABANG SORONG, Pihak NOTARIS/PPAT RETNA PURBAWATI, SH., SE., M.Kn., Pihak NOTARIS/PPAT IRIN MUSNITA, SH., M.Kn menjadi pihak dalam perkara ini oleh Majelis Hakim terhadap hal yang demikian bisa dibenarkan sebab dalam gugatan Penggugat masalah yang sengkatakan adalah masalah perjanjian dan didalam perjanjian tersebut yang terlibat hanya Penggugat dan Tergugat dan tidak melibatkan pihak lain termasuk PT. BANK ARFINDO CABANG SORONG, Pihak NOTARIS/PPAT RETNA PURBAWATI, SH., SE., M.Kn., Pihak NOTARIS/PPAT IRIN MUSNITA, SH., M.Kn sehingga dengan demikian majelis menyatakan menolak eksepsi tentang kurang pihak dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi obscur libel atau gugatan tidak jelas atau kabur akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Menurut M. Yahya Harahap bahwa pengertian abscur libel berarti surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk) disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk) dan menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH menjelaskan terkait obscur libel yaitu Penggugat harus merumuskan petitum



dengan jelas dan tegas, tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan melihat pengertian mengenai gugatan kabur dan tidak jelas seperti yang dijelaskan diatas dihubungkan dengan eksepsi pihak Tergugat majelis mendapati bahwa penyusunan gugatan baik posita maupun petitum terdapat hal yang saling bertentangan satu sama lainnya yaitu pada petitum gugatan penggugat pada angka 4 (empat) dengan petitum gugatan Penggugat angka 5 (lima) dimana petitum angka 4 (empat) yang menyatakan bahwa perjanjian jasa jual beli pada tanggal 1 Nopember 2017 antara Penggugat dan Tergugat batal demi hukum sedangkan dalam petitum ke 5 (Lima) yaitu menghukum Tergugat untuk mengembalikan kedua sertifikat yaitu Sertifikat asli Hak Milik Nomor 1135/Malawele dengan Luas Tanah Kurang Lebih 7.500 M2 pada tanggal 20 November 1991 dan sertifikat asli Hak milik Nomor 1684/malawele dengan Luas kurang lebih 7. 425 M2, kepada Penggugat, dan oleh Majelis Hakim dengan melihat petitum inilah dimendapati adanya petitum yang saling bertentangan satu sama lainnya yaitu dipetitum 4 (empat) meminta pembatalan surat penjjajian yang dimana dalam perjanjian tersebut terdapat 3 (tiga) buah sertifikat yang diperjanjikan namun disisi lain atau dalam petitum 5 (Lima) hanya meminta dikembalikan 2 (dua) sertifikat sehingga dengan demikian oleh Majelis Hakim menyatakan formulasi gugatan tidak jelas dan mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa dengan melihat pertimbangan diatas, nyata bahwa gugatan Penggugat mengandung cacar formil atau tidak jelas maka dengan demikian eksepsi Tergugat dinyatakan dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Tergugat dipandang beralasan menurut hukum dan dikabulkan, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, dan terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya Eksepsi dari Tergugat maka terhadap biaya perkara dibebankan kepada Penggugat yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Pasal-Pasal lain dalam ketentuan Perundang-undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI.

- Menerima Eksepsi Tergugat.

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.700.000,- (Tujuh ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sorong, pada hari Selasa tanggal 8 Maret 2022, oleh kami, FRANSISCUS Y. BABTHISTA, S.H., sebagai Hakim Ketua, BERNADUS PAPENDANG, S.H. DAN RIVAI RASYID TUKUBOYA, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sorong Nomor Pengadilan Negeri Sorong tanggal 16 September 2021, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 9 Maret 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu SELMIATI L. PAINTU, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sorong serta dihadiri kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

BERNADUS PAPENDANG, S.H.

FRANSISCUS Y. BABTHISTA, S.H.

RIVAI RASYID TUKUBOYA, S.H.

Panitera Pengganti,

SELMIATI L. PAINTU, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp.10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp.10.000,00;
3. ATK	:	Rp.50.000,00;
4. PNBP	:	Rp.30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp.600.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp.700.000,00;</u>

(Tujuh ratus ribu rupiah).