



PUTUSAN
Nomor:16/PDT/2018/PT JAP

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jayapura yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

OTNIEL ESAU MAMBAY ,Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS), alamat : Jalan Biak belakang SMA I Abepura, Perumahan Puri Kota Permai Abepura Nomor : A. 03 Kelurahan Kota Baru, Distrik Abepura, Kota Jayapura Provinsi Papua.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gustaf R.Kawer. SH.M.Si, Ivonia Tetjuari. SH, Mersi.F.Waromi. SH dan Evander.U. Dekeniap. SH para Advokat / Pengacara yang beralamat di Jalan Belut Expo Waena, Distrik Heram Kota Jayapura – Papua berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 5 Mei 2017, Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING/TERGUGAT;

LAWAN

BUDI WIDANA PURBA jabatan Direktur Utama PT. Sarana Ganda Irja, alamat : Jalan Raya Abepura Nomor : 20 RT 001/Rw 002, Kelurahan Entrop Distrik Jayapura Selatan Kota Jayapura Provinsi Papua.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Herman Bonga Salu. SH, Jimmy Buwana, SH, Titus Tabuni. SH para Advokat / Penasihat Hukum & Konsultan Hukum yang beralamat di Jalan Karang Belakang Supermaket Waena Distrik Heram Kota Jayapura – Papua berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 22 Desember 2016; Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING/PENGGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca dan meneliti:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 16/PDT/2018/PT JAP, tanggal 12 Pebruari 2018 tentang Penunjukan susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 16/Pdt/2018/PT JAP, tanggal 13 Pebruari 2018 tentang penetapan hari sidang ;
3. Berkas perkara putusan Pengadilan Negeri Klas I A Jayapura Nomor: 26/.G/2017/PN Jap, tanggal 26 September 2017 dan semua surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

Putusan Nomor 16/Pdt/2018/PT JAP halaman1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 10 Februari 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Jayapura pada tanggal 14 Februari 2017 dengan Register Perkara Nomor 26/Pdt.G/2017/PN.Jap, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Direktur Utama PT.Sarana Ganda Irya, salah satu perusahaan Developer yang menyiapkan pembelian perumahan bagi rakyat melalui kredit pemilikan rumah oleh Bank Milik Negara maupun Bank Swasta.
2. Bahwa Penggugat membangun beberapa unit rumah dengan fasilitas kredit pemilikan rumah dari Bank Pendukung yang terletak di Jalan Biak, belakang SMA I Jayapura Perumahan Puri Kota Baru Permai Abepura Kelurahan Kota Baru, Distrik Abepura Kota Jayapura Provinsi Papua.
3. Bahwa pada tanggal 2 Juli 2013 Penggugat dan Tergugat telah mengadakan perjanjian pendahuluan dengan obyek perjanjiannya adalah pembelian tanah beserta bangunan 1 (satu) unit rumah tipe 36, yang terletak dilokasi perumahan Puri Kota baru Permai Abepura Nomor : A.03 Kelurahan Kota Baru Distrik Abepura Kota Jayapura Provinsi Papua dengan harga jual sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah)
4. Bahwa berdasarkan perjanjian pendahuluan tanggal 2 Juli 2013, pasal 10 disebutkan “ apabila pihak kedua tidak melaksanakan Akat Kredit pada Bank Tabungan Negara karena pihak kedua tidak memenuhi ketentuan Bank Tabungan Negara maka pihak pertama akan membatalkan perjanjian ini dan segala uang muka dan biaya perbaikan yang disetor oleh pihak kedua akan diperhitungkan sebagai sewa kontrak.
5. Bahwa Tergugat telah menempati rumah milik Penggugat sejak perjanjian pendahuluan ditanda tangani yakni sekitar kurang lebih 4 (empat) tahun sampai sekarang ini, bahwa Tergugat tidak melaksanakan Akad kredit bahkan permohonan Tergugat sudah ditolak oleh Bank Tabungan Negara Cabang Jayapura.
6. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pendahuluan tanggal 2 Juli 2013 pasal 11 disebutkan “ Pembatalan cukup dinyatakan dengan Surat Tertulis oleh pihak pertama kepada pihak kedua dan dengan demikian hak-hak pihak kedua dinyatakan gugur dan beralih dengan sendirinya kepada pihak pertama . Bahwa Penggugat sudah berupaya mendatangi beberapa Bank Pemerintah maupun Bank Swasta dalam hal ini untuk mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah (KPR) tergugat akan tetapi semua Bank menyatakan penolakannya.

Putusan Nomor 16/Pdt/2018/PT JAP halaman2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa atas dasar pasal 11, Perjanjian pendahuluan tanggal 2 Juli 2013 Penggugat telah menyampaikan Surat Pembatalan Perjanjian Pendahuluan tanggal 2 Juli 2013 kepada Tergugat bahkan sebelumnya Penggugat berupaya melakukan Pendekatan untuk Penyelesaian kekeluargaan akan tetapi Tergugat tidak mengindahkan bahkan Tergugat pernah mendatangi kantor Penggugat dengan cara melakukan tindakan yang tidak etis.
8. Bahwa setelah adanya surat pembatalan perjanjian pendahuluan ternyata Tergugat tidak beritikad baik untuk mengembalikan 1 (satu) unit rumah milik Penggugat yang masih hingga sekarang ini bahkan sebelumnya juga sudah disampaikan surat somasi oleh Kuasa Hukum Penggugat tetapi tidak diindahkan.
9. Bahwa tindakan Tergugat yang masih menempati rumah milik Penggugat sampai sekarang ini sedangkan Tergugat tidak melaksanakan akat kredit jelas sangat merugikan Penggugat sebab Penggugat tidak dapat memanfaatkan rumah milik Penggugat sedangkan Penggugat harus membayar angsuran kredit plus bunga bank kepada bank penjamin setiap bulannya.
10. Bahwa Tergugat tidak dapat melaksanakan akat kredit sebagaimana isi perjanjian pendahuluan tanggal 2 Juli 2013 maka dengan adanya surat pembatalan perjanjian pendahuluan maka perjanjian pendahuluan antara PT. Sarana Garda Irja sebagai pihak pertama dengan Otniel Esau Mambay sebagai pihak kedua tanggal 2 Juli 2013 dinyatakan batal.
11. Bahwa oleh karena perjanjian pendahuluan tanggal 2 Juli 2013 telah dinyatakan batal maka tindakan Tergugat yang masih menempati 1 (satu) unit rumah milik Penggugat sampai sekarang ini bahkan sudah memiliki niat untuk menguasai tanpa hak walaupun Penggugat sudah berupaya melakukan pendekatan secara kekeluargaan adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan rumah milik Penggugat.
12. Bahwa oleh karena Tergugat telah menguasai dan menempati rumah milik Penggugat secara melawan hukum akan beralasan bagi Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura untuk menghukum Tergugat untuk mengembalikan 1 (satu) unit rumah tipe 36 yang beralamat di Jalan Biak belakang SMA I Abepura Perumahan Puri Kota Baru Permai Abepura Nomor : A.03 Kelurahan Kota Baru Distrik Abepura Kota Jayapura Provinsi Papua atau yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan dalam kondisi baik seperti semula dan tanpa beban apapun.

Putusan Nomor 16/Pdt/2018/PT JAP halaman3

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara Materil maupun Imateril yang dapat dirinci sebagai berikut :

A. Kerugian Materil

Bahwa Penggugat setiap bulannya membayar bunga bank kepada bank penjamin sebesar 9,90 % setiap tahun atau 0,8 % setiap bulan dari harga rumah sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) = Rp. 240.000.000,- X 9,90 % : 100 = Rp. 23.760.000,- X 4 tahun = Rp. 95.040.000,- (Sembilan puluh lima juta empat puluh ribu rupiah)

B. Kerugian Imateril

Kerugian tenaga, waktu, biaya, pikiran akibat dari perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian Imateril yang dapat dinilai sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Jadi kerugian Materil dan Imateril yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp. 595.040.000,- (lima ratus Sembilan puluh lima juta empat puluh ribu rupiah)

14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik maka sangat beralasan bagi Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat menyatakan Verset, Banding maupun Kasasi serta membebankan biaya perkara yang ditimbulkan atas gugatan ini kepada Tergugat

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Perjanjian Pendahuluan tanggal 2 Juli 2013 adalah batal setelah adanya surat pembatalan dari Penggugat.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang masih menguasai 1 (satu) unit rumah tipe 36 yang beralamat di Jalan Biak belakang SMA I Abepura Perumahan Puri Kota Baru Permai Abepura Nomor : A.03 Kelurahan Kota Baru Distrik Abepura Kota Jayapura Provinsi Papua milik Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan bagi Penggugat.
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan 1 (satu) unit rumah tipe 36 yang beralamat di Jalan Biak belakang SMA I Abepura Perumahan Puri Kota Baru Permai Abepura Nomor : A.03 Kelurahan Kota Baru Distrik Abepura Kota Jayapura Provinsi Papua atau yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini

Putusan Nomor 16/Pdt/2018/PT JAP halaman 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan dalam kondisi baik seperti semula dan tanpa beban apapun.

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materil dan Imateril sebesar Rp. 595.040.000,- (lima ratus sembilan puluh lima juta empat puluh ribu rupiah) kepada Penggugat.
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat menyatakan Verset, Banding maupun Kasasi.
7. Membebaskan biaya perkara ini kepada Tergugat.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan tersebut diatas, Tergugat mengajukan jawabannya, tertanggal 24 Oktober 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Penggugat tidak melaksanakan perjanjian (Exceptio Non Adimpleti Contractus).
 - A. Bahwa sesuai dengan perjanjian pendahuluan antara Tergugat sebagai pihak kedua dan Penggugat sebagai pihak pertama yang saat itu diwakili Direktur Utama atas nama S.M. Poerbaraya , SH.MH.MPE (almarhum) tertanggal 2 Juli 2013 tergugat telah melaksanakan kewajibannya membayar uang muka pada tanggal yang sama sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dari harga jual rumah sebedar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah).
 - B. Bahwa pembayaran uang muka langsung diterima oleh Direktur Utama atas nama S.M. Poerbaraya , SH.MH.MPE (almarhum) setelah melaksanakan pembayaran uang muka tersebut, pihak pertama Direktur Utama PT. Sarana Ganda Irja yang diwakili oleh S.M. Poerbaraya , SH.MH.MPE sebagai pihak pertama tidak pernah menunjukan akad kredit dari Bank BTN atau Bank yang menjadi rujukan untuk membayar angsuran sehingga membuat Tergugat mengalami kesulitan untuk menyetor angsuran sesuai kesepakatan.
 - C. Bahwa dengan demikian jelas, tindakan Tergugat bukanlah Perbuatan Melawan Hukum namun keterlambatan penyetoran angsuran disebabkan sendiri oleh Penggugat sebagai pihak pertama saat tu diwakili oleh Direktur Utama atas nama S.M. Poerbaraya , SH.MH.MPE (almarhum) yang tidak melaksanakan perjanjian berupa pemberian akad kredit dari bank BTN atau

Putusan Nomor 16/Pdt/2018/PT JAP halaman5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank yang menjadi rujukan untuk pembayaran angsuran kredit rumah oleh Tergugat.

Bahwa dengan demikian sangat jelas Penggugat sendirilah yang sejak awal tidak melaksanakan perjanjian sehingga gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet On Vankelij Verklaard).

2. Penipuan dalam perjanjian oleh Penggugat (Exeption Doli Mali)

- Bahwa sebelum penandatanganan perjanjian pendahuluan antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 2 Juli 2013 Tergugat telah menanyakan kepada Penggugat yang saat itu diwakili oleh Direktur Utama PT. Sarana Ganda Irja atas nama S.M. Poerbaraya , SH.MH.MPE (almarhum) Tergugat tidak mempunyai uang yang cukup ditabungkan untuk melakukan pembayaran jadi bagaimana ? tetapi oleh Direktur Utama disarankan dengan mengatakan kalau saudara PNS, itu mudah yang penting saudara menandatangani perjanjian dan menyeter uang muka, persyaratan yang lain akan diurus oleh Direktur Utama PT.Sarana Ganda Irja.
- Bahwa atas saran tersebut, Tergugat dan Penggugat telah menandatangani Perjanjian Pendahuluan tertanggal 2 Juli 2013 dan pada tanggal yang sama Tergugat telah melaksanakan kewajibannya membayar uang muka sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dari harga jual rumah sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah)
- Bahwa setelah membayar uang muka justru Tergugat mengalami kesulitan membayar angsuran selanjutnya di BTN atau bank rujukan lainnya karena tidak diberikan penjelasan yang baik oleh Direktur Utama PT. Sarana Ganda Irja atas nama S.M. Poerbaraya , SH.MH.MPE (almarhum), setelah yang bersangkutan meninggal dunia dalam hal ini telah dijelaskan kepada Penggugat sebagai Direktur yang baru namun tidak dihiraukan/ditanggapi hingga Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini.
- Bahwa dengan demikian jelas tindakan Penggugat tersebut dapat dikategorikan sebagai penipuan yang dilakukan dalam perjanjian.

Bahwa dengan melakukan penipuan dalam perjanjian maka gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet On Vankelij Verklaard).

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang tercakup dalam bagian Eksepsi Tergugat mohon dianggap pula bagian dari pokok perkara dan akan terulang kembali secara keseluruhan dalam jawaban Tergugat.

Putusan Nomor 16/Pdt/2018/PT JAP halaman 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan nyata kebenarannya.
3. Bahwa terhadap dalil point 1 sampai dengan 4 dalam gugatan Penggugat tidak perlu Tergugatanggapi karena telah sesuai dengan perjanjian pendahuluan antara Tergugat dan Penggugat yang saat itu diwakili oleh Direktur Utama atas nama S.M. Poerbaraya, SH.MH.MPE (almarhum) dan Tergugat.
4. Bahwa terhadap dalil Penggugat point 5 perlu Tergugatanggapi Tergugat tidak menempati rumah sejak penandatanganan perjanjian pendahuluan dan pembayaran uang muka, Tergugat baru memasuki rumah sejak tanggal 28 November 2013 dengan melakukan rehap sendiri, karena terdapat beberapa bagian yang rusak antara lain :
 - Atap rumah
 - Kosen-kosen Kap Rumah.
 - Terdapat bagian belakang rumah yang patah

Tergugat setelah melakukan rehap, pembersihan dan pengecatan (terhitung enam bulan) barulah Tergugat bersama keluarga menempati rumah.

5. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam gugatan point 6 Tergugat perluanggapi sebagai berikut Tergugat sejak awal telah beritikad baik untuk melakukan pembayaran, tetapi mengalami penolakan dari beberapa bank, hal ini bukan karena kesalahan dari Tergugat tetapi akibat kesalahan Penggugat sendiri yang tidak melakukan kewajibannya sesuai syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak bank dan menjelaskan syarat tersebut termasuk akad kredit kepada Tergugat sebagai pihak yang melakukan kredit pembelian rumah.
6. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam gugatan point 7 Tergugat perluanggapi bahwa Tergugat dengan itikad baik bertemu dengan pihak Penggugat untuk menyelesaikan secara kekeluargaan termasuk membayar sisa pembayaran angsuran, namun Penggugat menyampaikan ingin menyelesaikan melalui jalur hukum.
7. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam gugatan point 8 Tergugat perluanggapi bahwa Tergugat bersama keluarga masih menguasai rumah karena persoalan antara Penggugat dan Tergugat ini belum diselesaikan secara baik atau damai.
8. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam gugatan point 9, dalil Penggugat tersebut sangat tidak beralasan, karena sejak awal perjanjian Tergugat telah beritikad baik untuk membayar angsuran lewat bank tetapi ada problem administrasi pelaksanaan akad kredit, sedangkan persoalan pembayaran bunga-bunga bank bukanlah tanggung jawab Tergugat karena sejak awal perjanjian Penggugatlah tidak beritikad baik melaksanakan perjanjian dan syarat-syarat yang ditentukan

Putusan Nomor 16/Pdt/2018/PT JAP halaman7

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh pihak bank, Tergugat hingga kini telah beritikad baik untuk membayar sisa angsuran secara bertahap sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) akan dibayarkan kemudian hal ini ditawarkan sewaktu persidangan memasuki agenda mediasi namun tidak ditanggapi hingga persidangan memasuki pokok perkara, dalam pokok perkara Tergugat menawarkan yang sama sisanya akan dibayarkan pada tanggal 20 Juli 2017 namun tawaran ini juga tidak ditanggapi oleh Penggugat.

9. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam gugatan point 10 dan 11, perlu Tergugat tanggapi bahwa Penggugat perlu intropeksi diri mana mungkin Tergugat melakukan akad kredit kalau Tergugat sendiri tidak pernah ditunjukan akad kredit oleh Penggugat dan pihak bank sehingga pembatalan surat perjanjian tanggal 2 Juli 2013 secara sepihak oleh Penggugat tidak sah justru Penggugat yang telah melakukan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tindakan Tergugat menguasai rumah hingga saat ini merupakan tindakan yang sah.
10. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam gugatan point 12 dalil tersebut patutlah ditolak Majelis Hakim karena Tergugat menguasai rumah tersebut telah sesuai dengan perjanjian dan ketentuan yang berlaku , justru Penggugat yang sejak awal perjanjian telah beritikad tidak baik dengan mempersulit Tergugat untuk melakukan pembayaran Angsuran.
11. Bahwa terhadap tuntutan ganti rugi sebagaimana didalilkan Penggugat dalam point 13 , Tergugat menolak perincian sebagaimana tertera dalam perhitungan kerugian Materil dan Imateril, Tergugat akan membayar sisa angsuran yang rill yang menjadi kewajiban Tergugat sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dengan tahap-tahapan Rp.140.000.000,-(seratus empat puluh juta rupiah) akan dibayarkan tunai jika disepakati Penggugat dan sisanya sebesar Rp.40.000.000,-(empat puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 20 Juli 2017.
12. Bahwa terhadap dalil Penggugat point 14 dalil tersebut patutlah ditolak oleh Majelis Hakim karena tidak beralasan hukum untuk dikabulkan.

Bahwa seluruh uraian diatas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata ini untuk memutuskan sebagai berikut :

A. Dalam eksepsi.

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vankelij Verklaard).

Putusan Nomor 16/Pdt/2018/PT JAP halaman 8

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Dalam Pokok Perkara.

1. Menerima jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Klas

I A Jayapura dalam perkara Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Jap telah menjatuhkan

putusan pada tanggal 26 September 2017 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian pendahuluan tanggal 2 Juli 2013 adalah batal setelah adanya surat pembatalan dari penggugat.
3. Menyatakan perbuatan tergugat yang masih menguasai 1 (satu) unit rumah tipe 36 yang beralamat di Jalan Biak belakang SMA I Abepura Perumahan Puri Kota Baru Permai Abepura Nomor : A.03 Kelurahan Kota Baru Distrik Abepura Kota Jayapura Provinsi Papua milik Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan bagi penggugat.
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan 1 (satu) unit rumah tipe 36 yang beralamat di Jalan Biak belakang SMA I Abepura Perumahan Puri Kota Baru Permai Abepura Nomor : A.03 Kelurahan Kota Baru Distrik Abepura Kota Jayapura Provinsi Papua atau yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan dalam kondisi baik seperti semula dan tanpa beban apapun.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. Rp. 95.040.000,- (Sembilan puluh lima juta empat puluh ribu rupiah) kepada Penggugat
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 501.000,- (lima ratus satu ribu rupiah)
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut diatas, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan banding pada hari Senin tanggal 09 Oktober 2017, sesuai Akta Pernyataan Banding yang dibuat oleh Panitera

Putusan Nomor 16/Pdt/2018/PT JAP halaman 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Klas I A Jayapura Nomor 26/Pdt. G/2017/PN. Jap, dan telah dilakukan pemberitahuan kepada Penggugat/Terbanding pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Klas I A Jayapura yang menyatakan bahwa pada tanggal 09 Oktober 2017 Tergugat/Pembanding melalui Kuasanya mengajukan permintaan banding terhadap perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Klas I A Jayapura Nomor 26/Pdt.G/2017/PN.Jap, tanggal 26 September 2017 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding di Pengadilan Tinggi Jayapura;

Menimbang, bahwa Tergugat/Pembanding dan Penggugat/ Terbanding tidak mengajukan memori dan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa kedua pihak Tergugat/Pembanding telah menerima surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara dengan Akta Nomor : 26/Pdt.G/2017/PN. Jap pada hari Senin tanggal 30 Januari 2018, demikian juga Penggugat/Terbanding telah menerima surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor: 26/Pdt.G/2017/PN.Jap pada hari Selasa tanggal 29 Januari 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Jayapura Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Jap, diputus pada tanggal 26 September 2017 dan pada saat pembacaan putusan diucapkan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat ;

Menimbang, bahwa relas pemberitahuan putusan Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Jap tersebut diberitahukan kepada Tergugat / Pembanding pada hari Selasa tanggal 30 Januari 2018 dan berdasarkan Akta permohonan banding Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Jap yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Klas I A Jayapura yang menerangkan, bahwa Tergugat/Pembanding mengajukan banding pada hari Senin tanggal 09 Oktober 2017 terhadap putusan Pengadilan Negeri Klas I A Jayapura Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Jap tersebut ;

Menimbang, bahwa tenggang waktu sejak putusan Pengadilan Negeri Jayapura Klas I A Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Jap tersebut, dengan diajukannya banding

Putusan Nomor 16/Pdt/2018/PT JAP halaman 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap perkara tersebut oleh Tergugat/Pembanding ternyata masih dalam tenggang waktu yang ditentukan selama 14 (empat belas) hari menurut Undang-undang, dengan demikian secara formil permohonan banding Tergugat/Pembanding dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Jayapura tanggal 26 September 2017 Nomor 26 /Pdt.G/2017/ PN. Jap tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan putusan Hakim Pengadilan Negeri Klas I A Jayapura telah tepat dan benar dan oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengambil alih dalam memutus perkara ini dalam putusan perkara banding;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan tingkat pertama diambil alih dan dikuatkan, maka permohonan banding Pembanding/Tergugat harus dinyatakan kalah;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding/Tergugat adalah sebagaipihak yang kalah, maka Pembanding / Tergugat harus dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini padakedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan, pasal-pasal dalam Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura /Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java en Madura (RBg), dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding Tergugat/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Jayapura Nomor : 26/Pdt.G/2017/PN.Jap tanggal 26 September 2017;
- Menghukum Tergugat / Pembanding tersebut untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan majelis hakim Pengadilan Tinggi Jayapura hari Selasa tanggal 13 Maret 2018, oleh kami SUKADI,SH.MH Hakim ketua majelis, RAMA JONMULIAMAN PURBA,SH.MH dan IRA SATIAWATI,SH.MH hakim-hakim anggota majelis, putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 20 Maret 2018 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, serta

Putusan Nomor 16/Pdt/2018/PT JAP halaman11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CHIMSON LOINENAK, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jayapura
tanpa dihadiri para pihak dalam perkara ini;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis

RAMA J. PURBA,SH.MH

SUKADI,SH.MH

IRA SATIAWATI,SH.MH

Panitera Pengganti

CHIMSON LOINENAK

Perincian biaya perkara :

1. Materai Rp. 6.000,-
2. Biaya Redaksi Rp. 5.000,-
3. Biaya Proses Rp. 139.000,-

Jumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Putusan Nomor 16/Pdt/2018/PT JAP halaman12

Disclaimer

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



Salinan putusan ini sesuai aslinya.

PANITERA PENGADILAN TINGGI JAYAPURA,

SUYAHYO,SH

Putusan Nomor 16/Pdt/2018/PT JAP halaman13

Disclaimer

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