



**PUTUSAN**  
**NOMOR 14/PDT/2020/PT JAP**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jayapura yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagaimana tercantum dibawah ini dalam perkara antara:

**PT Bank Pembangunan Daerah Papua Cabang Teminabuan**, bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta No. 1, Teminabuan, Kabupaten Sorong Selatan, Provinsi Papua Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Baso Pujung, SH, MH, Rudy C.I.Kurniawan, SH. MH, Ottow G. Malagawak, SH. Junicius Arsel Mangotan, SH dan Agustinus Arnoldi Lopulalan, SH masing-masing selaku Pegawai PT. Bank Pembangunan Daerah Papua berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2019 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong dengan Nomor 241/SKU.PDT/IX/2019/PN Son tertanggal 9 September 2019, yang untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding/semula sebagai Tergugat I;

**LAWAN :**

- 1. Hasbi Nurlah Hasyim**, berkedudukan di JL. Selat Sunda No. 7 RT. 001 RW.006, Kelurahan Remu Selatan, Distrik SorongManoi, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada DENNY YAPARI, ST.,SH.,MH. beralamat di Yap Law Office Jln. Yis Sudarso No. 31 Lido Kelurahan Klauur - Distrik Sorong Kota, Kota Sorong berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Mei 2019, yang untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding/semula sebagai Penggugat;
- 2. Muhammad Nur**, bertempat tinggal di Toko Nur Hidayat, KompleksPasar Ampera, Jalan Soekarno Hatta, Kelurahan Kaibus, Distrik Teminabuan, Kabupaten Sorong Selatan, Provinsi Papua Barat, yang untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I/semula sebagai Tergugat II;

**Halaman 1 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**



3. **Yulianty Husain**, bertempat tinggal di Toko Nur Hidayat Jalan Soekarno Hatta, Kompleks Pasar Ampera, Kelurahan Kaibus, Distrik Teminabuan, Kabupaten Sorong Selatan, Provinsi Papua Barat, yang selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II/semula sebagai Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 14/PDT/2020/PT JAP tanggal 16 Maret 2020 dan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 14/PDT/2020/PT JAP tanggal 14 April 2020 tentang Penggantian Penetapan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Surat Panitera Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 14/PDT/2020/PT JAP tertanggal 16 Maret 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dalam perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
3. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura tanggal 19 Maret 2020 Nomor 14/PDT/2019/PT JAP tentang Penentuan hari sidang perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
4. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son tanggal 28 Januari 2020;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa pihak Terbanding/semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Mei 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong tertanggal 23 Mei 2019 Nomor 52/Pdt.G/2018/PN Son telah mengajukan gugatan terhadap Pembanding/semula Tergugat I dan Turut Terbanding I/semula Tergugat II dan Turut Terbanding II/Tergugat III berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pada bulan Desember 2016, Tergugat I menawarkan kepada Penggugat untuk membeli sebidang tanah yang menjadi jaminan kredit Tergugat II, yang sedang macet kreditnya;
2. Bahwa sebidang tanah yang dimaksud diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, dengan luas tanah 1.236 m2 berdasarkan

**Halaman 2 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**



Gambar Situasi Nomor 3876/1996 tertanggal 28-12-1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan, dengan pemegang hak atas nama Tergugat III (istri Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Di sebelah utara berbatasan dengan: Jalan Poros Teminabuan Ayamaru;
- Di sebelah timur berbatasan dengan: tanah milik H. Nur;
- Di sebelah selatan berbatasan dengan: tanah milik Yunus Thesia;
- Di sebelah barat berbatasan dengan: tanah milik H. Mihadi;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Obyek Perjanjian Kredit;

3. Bahwa kemudian Penggugat setuju untuk membeli Obyek Perjanjian Kredit dimaksud, dengan cara sebagian dibayar tunai dan sebagian mengangsur (kredit) kepada Tergugat I, yang kemudian disepakati secara bersama oleh semua pihak bahwa harga beli tanah milik Tergugat III dimaksud adalah sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) yang dibayarkan dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Penggugat membayar secara tunai kepada Tergugat II (suami Tergugat III) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), yang telah dibayar Penggugat pada tanggal 29 Desember 2016;
  - b. Sisa sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) akan diberikan dalam bentuk Kredit Modal Kerja oleh Tergugat I kepada Penggugat, dengan jaminan Obyek Perjanjian Kredit yang akan dibalik nama menjadi milik Penggugat. Uang kredit tidak diterima langsung oleh Penggugat, namun uangnya langsung ditransfer ke rekening kredit macet milik Tergugat II. Atas pemberian kredit ini kemudian dinyatakan dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tertanggal 30 Desember 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I (selanjutnya disebut Surat Perjanjian Kredit);
4. Bahwa Surat Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara (Burgerlijk Wetboek/BW), maka sudah seharusnya Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tertanggal 30 Desember 2016 dinyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, oleh karena Penggugat adalah pembeli Obyek Perjanjian Kredit yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh undang-undang, maka sudah seharusnya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III sepanjang mengenai tanah Obyek Perjanjian Kredit, harus dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Bahwa pada Pasal 6 huruf (A) Surat Perjanjian Kredit, berbunyi : Atas kredit yang diberikan BANK, DEBITUR wajib menyerahkan agunan sebagai berikut : Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 43 Tanggal 10-10-1997 dengan luas 1.236 meter persegi terletak di Desa Wermit, Kecamatan Teminabuan, Kab. Sorong Selatan, tertulis An. Yulianti Husain (Proses Balik Nama An Hasbi Nulah Hasyim). Namun faktanya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 43 sudah dikuasai oleh Tergugat I, karena jaminan kredit dari Tergugat II yang macet, sehingga tidak pernah ada serah terima Sertipikat antara Tergugat II kepada Penggugat maupun serah terima Sertipikat dari Penggugat kepada Tergugat I;
7. Bahwa kemudian Penggugat terus membayar angsuran kreditnya secara rutin dan sambil membuat bangunan toko dengan biaya sendiri, diatas tanah yang dibeli dari Tergugat II tersebut. Sampai kemudian pada pertengahan tahun 2018, Penggugat menanyakan kepada Tergugat I apakah Sertipikat sudah bisa dibuatkan akta jual belinya atau belum, mengingat Penggugat tidak pernah dipanggil untuk membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu;
8. Bahwa Tergugat I tidak pernah memberikan kepastian jawaban, sehingga Penggugat menyampaikan demi kepentingan kepastian hukum Penggugat sebagai pembeli Obyek Perjanjian Kredit yang beritikad baik, sebelum Sertipikat Obyek Perjanjian Kredit diserahkan dan dibuatkan Akta Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu, maka Penggugat akan menunda pembayaran angsuran kreditnya dan siap membayar denda;
9. Bahwa sampai bulan Juli Tahun 2018 Tergugat I tidak pernah mengajak atau memberitahukan Penggugat untuk membuat Akta Jual Beli dengan Tergugat II dan Tergugat III, termasuk tidak pernah melakukan proses balik nama Sertipikat Obyek Perjanjian Kredit, sehingga Penggugat tidak melanjutkan dulu angsuran kreditnya, dengan harapan persoalan ini

**Halaman 4 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**

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



akan diselesaikan Tergugat I secara baik-baik, baru kemudian Penggugat akan melanjutkan angsuran walaupun dikenakan denda;

10. Bahwa total angsuran kredit termasuk bunga dan denda sejak tanggal 30 Januari 2017 sampai dengan 30 September 2018 yang sudah disetor oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 368.316.507,- (tiga ratus enam puluh delapan juta tiga ratus enam belas ribu lima ratus tujuh rupiah), saat ini sisa outstanding kredit Penggugat adalah kurang lebih Rp. 490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh juta rupiah);
11. Bahwa kemudian pada bulan Februari 2019, tanpa adanya surat peringatan maupun pemberitahuan apapun dari Tergugat I, Penggugat mengetahui melalui Pengumuman di koran dan media internet, bahwa Tergugat I melakukan lelang atas tanah Obyek Perjanjian Kredit beserta bangunan toko (dalam progress) milik Penggugat, pada hari Rabu, tanggal 27 Februari 2019 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sorong yang beralamat di GKN Sorong Jalan Basuki Rachmat KM. 7 Kota Sorong;
12. Bahwa Penggugat kemudian mengirimkan Surat Nomor 01/55/V/2019 tertanggal 26 Februari 2019 perihal: Keberatan Terkait Pelaksanaan Lelang Jaminan Kredit Tanah SHM Nomor 43 terletak di Jalan Poros Wermit-Ayamaru Dist. Teminabuan, yang isinya pada pokoknya adalah keberatan terhadap pelaksanaan lelang atas tanah dimaksud, yang dilakukan oleh Tergugat I padahal hak kepemilikan tanah tersebut telah beralih kepada Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tertanggal 30 Desember 2016, namun tidak mendapat tanggapan apapun dari Tergugat I;
13. Bahwa Tergugat I tetap tidak menunjukkan itikad baik untuk tetap melaksanakan kewajibannya berdasarkan Surat Perjanjian Kredit, bahkan walaupun telah disomasi oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya dengan surat tertanggal 04 Maret 2019;
14. Bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak memenuhi isi Surat Perjanjian Kredit dan kemudian melelang tanah Obyek Perjanjian Kredit, merupakan perbuatan wanprestasi (ingkar janji).;
15. Bahwa atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan demi menjaga kepentingan hukum Penggugat maka dengan ini Penggugat minta kepada Pengadilan untuk menyatakan bahwa





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi atas Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tertanggal 30 Desember 2016;

16. Bahwa, menimbang Pasal 1267 KUHPerdato (BW) yang berbunyi :  
“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”, maka Penggugat memilih Pengadilan untuk menghukum Para Tergugat yang terikat perjanjian/perikatan dengan Penggugat untuk memenuhi perjanjian tersebut, dan Penggugat menyatakan akan memenuhi perjanjian tersebut dengan langsung melunasi sisa outstanding kredit Penggugat di Tergugat I sebesar kurang lebih Rp. 490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (inkracht);
17. Bahwa, oleh karena jual beli Obyek Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka sebagaimana ditentukan Pasal 617 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan “bahwa tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk akta otentik atas ancaman kebatalan” juncto pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, oleh karenanya Tergugat II dan Tergugat III harus dihukum untuk dengan sukarela menandatangani Akta Jual Beli bersama-sama dengan Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu;
18. Bahwa, apabila Tergugat II dan Tergugat III tidak bersedia secara sukarela dan/atau mengalami hambatan teknis yuridis dalam pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut di atas, maka demi hukum Pengadilan harus memberikan kuasa khusus kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat II dan Tergugat III, untuk

**Halaman 6 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, bertindak selaku Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli;

19. Bahwa atas perbuatan wanprestasi Tergugat I maka Penggugat minta kepada Pengadilan untuk menghukum Tergugat I untuk melaksanakan kewajibannya dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tertanggal 30 Desember 2016, yaitu menyerahkan Sertipikat Obyek Perjanjian Kredit kepada Penggugat, setelah Penggugat melunasi sisa outstanding kredit atas nama Penggugat;
20. Bahwa, apabila Penggugat telah melunasi sisa outstanding kreditnya, namun Tergugat I tidak bersedia secara sukarela dan/atau mengalami hambatan teknis yuridis untuk menyerahkan Sertipikat Obyek Perjanjian Kredit kepada Penggugat, maka demi hukum Pengadilan harus menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, dengan luas tanah 1.236 m2 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3876/1996 tertanggal 28-12-1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan tidak berkekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dan dengan putusan ini Penggugat dapat mengurus Sertipikat Pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong Selatan berdasarkan Akta Jual Beli tanah antara Pengggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III;
21. Bahwa gugatan Penggugat adalah berdasarkan pada alat bukti yang kuat dan sah serta tidak bisa dibantah oleh Para Tergugat, oleh karena itu mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun walaupun ada perlawanan (verzet), banding dan/atau kasasi dari Tergugat (uitvoerbaar bij voorraad);
22. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Pengadilan untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari yang harus dibayar oleh Para Tergugat bila lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

**Halaman 7 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**

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



23. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan Perbuatan Wanprestasi, maka sudah sepantasnya dibebankan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Sorong cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk segera memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tertanggal 30 Desember 2016 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III berupa sebidang tanah yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, dengan luas tanah 1.236 m2 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3876/1996 tertanggal 28-12-1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan, dengan batas-batas tanah:
  - di sebelah utara berbatasan dengan: Jalan Poros Teminabuan Ayamaru;
  - di sebelah timur berbatasan dengan: tanah milik H. Nur;
  - di sebelah selatan berbatasan dengan: tanah milik Yunus Thesia;
  - di sebelah barat berbatasan dengan: tanah milik H. Mihadi;adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk bersama-sama dengan Penggugat menandatangani Akta Jual Beli atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, dengan luas tanah 1.236 m2 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3876/1996 tertanggal 28-12-1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan, Kabupaten Sorong Selatan, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, apabila Tergugat II dan Tergugat III tidak bersedia secara sukarela atau mengalami hambatan teknis yuridis dalam menandatangani Akta Jual Beli, maka dengan putusan ini Penggugat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi kuasa khusus untuk dan atas nama Tergugat II dan Tergugat III untuk menandatangani Akta Jual Beli tanah, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu;

5. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi atas Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tertanggal 30 Desember 2016;
6. Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan kewajibannya dalam Surat Perjanjian Kredit tersebut, yaitu menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, dengan luas tanah 1.236 m<sup>2</sup> berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3876/1996 tertanggal 28-12-1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan, Kabupaten Sorong Selatan, tertulis atas nama Tergugat III kepada Penggugat, setelah Penggugat melunasi sisa outstanding kredit atas nama Penggugat yang saat ini masih tersisa kurang lebih Rp. 490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh juta rupiah). Apabila Penggugat telah melunasi sisa outstanding kreditnya kepada Tergugat I, namun Tergugat I tidak bersedia secara sukarela atau mengalami hambatan teknis yuridis untuk menyerahkan Sertipikat dimaksud, maka putusan ini menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, dengan luas tanah 1.236 m<sup>2</sup> berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3876/1996 tertanggal 28-12-1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan tidak berkekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan dengan putusan ini Penggugat dapat mengurus Sertipikat Pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong Selatan berdasarkan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari yang harus dibayar oleh Para Tergugat bila lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan perlawanan (verzet), banding dan/atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

**Halaman 9 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**

#### 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)



9. Menghukum Tergugat I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.;

SUBSIDAIR : Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sorong berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding/semula Penggugat tersebut pihak Pembanding/semula Tergugat I telah memberikan surat jawabannya yang berbunyi sebagai berikut:

**A. DALAM KONPENSI**

**DALAM EKSEPSI**

Bahwa Kami selaku pihak Tergugat I dalam Gugatan Perkara Perdata Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Son tanggal 23 Mei 2019 membantah atau menolak semua dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;

Bahwa kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia kiranya berkenan memutus perkara ini dalam Putusan Sela, karena dalam eksepsi ini, Tergugat I memiliki alasan hukum yang kuat yang menjadi dasar pertimbangan penolakan kami terhadap gugatan Penggugat, yaitu sebagai berikut :

**1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);**

Bahwa adapun alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu masih ada pihak yang tidak ditarik sebagai Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan bisa diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Bahwa Tergugat I menganggap bahwa gugatan Penggugat ini kurang pihak karena di dasarkan pada fakta-fakta sebagai berikut :

- a. Bahwa pada posita Penggugat nomor : 11 yang pada intinya menyatakan bahwa : “Bahwa kemudian pada bulan Februari 2019, tanpa adanya surat peringatan maupun pemberitahuan apapun dari Tergugat I, Penggugat mengetahui melalui pengumuman di koran dan di media internet, ***bahwa Tergugat I telah melakukan lelang atas tanah Objek Perjanjian Kredit beserta Bangunan toko (dalam progress) milik Penggugat, pada Hari Rabu tanggal 27 Februari 2019 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sorong yang beralamat di GKN Sorong Jalan Basuki Rachmat KM .7 Kota Sorong***”;



- b. Bahwa di dalam posita tersebut, Penggugat menyebutkan ***pada Hari Rabu tanggal 27 Februari 2019 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sorong yang beralamat di GKN Sorong Jalan Basuki Rachmat KM .7 Kota Sorong***”, tetapi di dalam gugatan ini, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sorong tidak ditarik sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam gugatan ini, sehingga dianggap gugatan Penggugat ini **KURANG PIHAK**;
- c. Bahwa menurut posita penggugat tersebut, Lelang terhadap jaminan kredit atas nama Penggugat telah dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sorong pada tanggal 27 Februari 2019, sedangkan gugatan ini diajukan pada tanggal 23 Mei 2019, **semestinya Penggugat yang telah mengetahui adanya lelang tersebut seharusnya menarik pihak yang terkait dengan lelang tersebut, yaitu KPKNL dan/atau pihak yang telah membeli obyek lelang tersebut**;
- d. Dan dari pelaksanaan lelang tersebut, barang yang menjadi jaminan kredit atas nama Penggugat telah terjual oleh peserta lelang (pembeli yang dinyatakan menang lelang), akan tetapi di dalam gugatan ini Penggugat tidak menarik atau menjadikan Pembeli (Pemenang Lelang) atas nama Muhadi sebagai Tergugat atau Turut Tergugat;
- e. Bahwa dengan tidak ditariknya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sorong dan Pemenang Lelang (Pembeli) atas nama Muhadi di dalam gugatan ini, maka jelas tidak akan dapat diselesaikan atau diputuskan oleh Majelis Hakim tentang sebab musabab dan atau kebenaran hukum yang menjadi kronologis permasalahan dalam perkara ini secara keseluruhan atau setidaknya permasalahan ini tidak menjadi terang benderang atau setidaknya Putusan Pengadilan dalam perkara ini tidak mengikat para pihak yang tidak ditarik tersebut.

## 2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa adapun alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu :

- a. Bahwa, Penggugat dalam gugatannya (posita no.14) pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan Wanprestasi karena tidak memenuhi isi Surat Perjanjian Perjanjian Kredit Nomor:



97/KMK/XII/ 2016 tanggal 30 Desember 2016 dengan cara mengajak atau memberitahukan Penggugat untuk membuat akta jual beli dengan Tergugat II dan Tergugat III dan melelang tanah objek Perjanjian Kredit;

b. Bahwa, dari segi Wanprestasi pada Lelang Objek Jaminan, dibagi dalam dua kelompok, yaitu :

- Wanprestasi dalam Lelang Objek Jaminan Melalui Media Internet ( Lelang e Bay);

Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang dianut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Lelang melalui internet merupakan salah wujud dari kebebasan dalam membuat perjanjian. Lelang melalui internet yang merupakan salah satu bentuk dari perjanjian jual beli memiliki dua unsur penting yaitu penjual mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan menanggung kenikmatan tentram serta cacat-cacat tersembunyi. Sementara pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga senilai dengan apa yang telah disepakati;

Sebagaimana lazimnya, Wanprestasi dapat terjadi karena :

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- Melakukan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, atau
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Sejalan dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Perdata terkait dengan bentuk wanprestasi tersebut, dalam praktek Lelang melalui media Internet (Lelang eBay) dapat digolongkan dalam dua sisi, yaitu :

- Wanprestasi Lelang dari Sisi Penjual (*Seller*)

Penjual (*seller*) tunduk pada user aggrement yang sudah disepakatinya sejak awal dan penjual juga harus memenuhi kewajibannya melakukan suatu prestasi tertentu terhadap pemenang Lelang (*successful bidder*) sebagaimana disepakati sebelumnya. Pengabaian terhadap hal tersebut dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi;



Berikut adalah beberapa kemungkinan terjadinya wanprestasi dari sisi Penjual adalah sebagai berikut:

- **Tidak mengirimkan Barang**

Sesuai pasal 1478 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kewajiban penjual untuk menyerahkan barang timbul pada saat pembeli membayar harganya

- **Mengirimkan barang tidak tepat waktu (telat)**

Bentuk wanprestasi yang bisa terjadi adalah apabila penjual tidak mengirimkan barang sesuai dengan waktu yang telah disepakati;

Penjual mengirimkan barang yang kondisinya tidak sesuai dengan yang disepakati;

Wanprestasi lainnya adalah dimana penjual mengirimkan barang kepada pemenang lelang tepat pada waktunya, namun barang yang dikirimkan tidak sesuai dengan apa yang di sepakati, barang tersebut ternyata memiliki cacat tersembunyi yang tidak diinformasikan sebelumnya oleh penjual;

- Wanprestasi Lelang dari Sisi Pemenang Lelang (*Successful bidder*);

Pemenang lelang (***Successful bidder***) berhak untuk menuntut suatu prestasi tertentu dari penjual apabila pemenang lelang telah memenuhi kewajibannya sebagai pemenang lelang.

Namun apabila pemenang lelang tidak memenuhi kewajibannya dan mematuhi *user agreement* yang sudah disepakatinya sejak awal, maka pemenang lelang dianggap telah melakukan wanprestasi;

- Berikut adalah beberapa kemungkinan terjadinya wanprestasi dari sisi Pembeli adalah sebagai berikut:

- **Tidak Membayar Apa Yang Sudah Disepakati;**

Peserta lelang yang sudah dinyatakan sebagai pemenang lelang setelah lewat 7 (tujuh) hari dari waktu transaksi lelang ditutup tidak melakukan pembayaran kepada penjual;

- **Membayar Tetapi Kurang;**

Pembeli melakukan pembayaran, namun jumlah yang diberikan kurang dari harga disepakati dalam transaksi;

- **Membayar tetapi Telat;**

**Halaman 13 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**





Pembeli melakukan pembayaran, namun waktu pembayarannya lebih dari waktu yang disepakati;

- **Tidak Membayar Ongkos Pengiriman;**

Apabila disepakati bahwa ongkos pengiriman ditanggung oleh Pemenang Lelang;

Bahwa dari uraian di atas, tidak lah sama antara wanprestasi dalam proses lelang yang dimaksud oleh Penggugat dalam dalilnya di atas;

c. Bahwa Jenis gugatan dalam perkara ini tidak sesuai dengan kelaziman dalam Hukum Acara Perdata, yaitu bahwa di dalam gugatan ini jenis gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Gugatan Wanprestasi;

d. Bahwa jenis-jenis gugatan yang lazim diajukan di Peradilan Umum yaitu gugatan Wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

Menurut Yahya Harahap, gugatan wanprestasi dan PMH terdapat perbedaan prinsip yaitu :

- **Gugatan wanprestasi (Ingkar Janji)**

Ditinjau dari sumber hukumnya, wanprestasi menurut Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUH Perdata") timbul dari perjanjian (*agreement*). Oleh karena itu, wanprestasi tidak mungkin timbul tanpa adanya perjanjian yang dibuat terlebih dahulu diantara para pihak. Hak menuntut ganti kerugian karena wanprestasi timbul dari Pasal 1243 KUH Perdata, yang pada prinsipnya membutuhkan pernyataan lalai dengan surat peringatan (*somasi*). KUH Perdata juga telah mengatur tentang jangka waktu perhitungan ganti kerugian yang dapat dituntut, serta jenis dan jumlah ganti kerugian yang dapat dituntut dalam wanprestasi;

- **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);**

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, PMH timbul karena perbuatan seseorang yang mengakibatkan kerugian pada orang lain. Hak menuntut ganti kerugian karena PMH tidak perlu *somasi*. Kapan saja terjadi PMH, pihak yang dirugikan langsung mendapat hak untuk menuntut ganti rugi tersebut. KUH Perdata tidak mengatur bagaimana bentuk dan rincian ganti rugi. Dengan



demikian, bisa digugat ganti kerugian yang nyata-nyata diderita dan dapat diperhitungkan (material) dan kerugian yang tidak dapat dinilai dengan uang (immaterial);

Bahwa seseorang dikatakan wanprestasi apabila ia melanggar perjanjian yang telah disepakati dengan pihak lain;

Sedangkan perbuatan melawan hukum lahir karena undang-undang sendiri menentukan (pasal 1352 KUHPerdara). Perbuatan melawan Hukum semata-mata berasal dari undang-undang, bukan karena perjanjian yang berdasarkan persetujuan;

Bahwa proses dan/atau pelaksanaan lelang Hak Tanggungan terhadap jaminan kredit atas nama Penggugat bukan merupakan kewajiban Tergugat I yang tercantum di dalam Perjanjian Kredit yang harus dipenuhi oleh Tergugat I, dan bukan pula kewajiban yang timbul karena pelaksanaan dan/atau timbul dari suatu perjanjian (dalam hal ini perjanjian kredit);

Akan tetapi pelelangan Hak Tanggungan tersebut merupakan HAK Tergugat I yang timbul atau diberikan kewenangan atau berasal dari Undang-undang (Peraturan perundang-undangan), yaitu :

- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah;
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Bahwa demikian juga apabila dilihat di dalam dalil Penggugat pada nomor 14 (halaman 5) dimana Penggugat menuduh Tergugat I telah melakukan wanprestasi karena melaksanakan pelelangan terhadap jaminan kreditnya, adalah salah;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka jenis gugatan Penggugat yaitu Gugatan Wanprestasi adalah tidak tepat sehingga harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa, jika dilihat dari substansinya yang didalilkan oleh Penggugat adalah seharusnya merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum bukan Wanprestasi. Oleh karena itu dalam posita atau dalil gugatan tidak dibenarkan :

**Halaman 15 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**



- Mencampuradukkan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan;
- Merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika yang terjadi, secara nyata adalah Wanprestasi;
- Atau jika gugatan mendalilkan Wanprestasi, sedangkan secara nyata yang terjadi adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa hal tersebut di atas dipertegas dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 879 K/Pdt/1997, antara lain dijelaskan penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri, gugatan seperti ini mengandung kontradiksi dan gugatan harus dinyatakan **KABUR**;

- e. Penggugat Sendiri Tidak Melaksanakan Prestasinya Sesuai Yang Diperjanjikan (Exceptio Non Adimpleti Contractus);

Bahwa adapun alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu :

- Bahwa pada dasarnya, gugatan dari Penggugat yang menuduh Tergugat I melakukan wanprestasi didalam gugatannya tentulah sangat mengada-ada dan asal-asalan sebagai bentuk dari sikap yang tidak beritikad baik. Hal ini tentulah berbanding terbalik dengan tidak adanya prestasi Penggugat berupa pembayaran angsuran kredit yang diingkari dari janji-janji yang tercantum didalam Perjanjian Kredit Nomor : 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016. Penggugat dan Tergugat I sama-sama memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi (*prestasi*) sehingga Perjanjian Kredit yang lahir dari adanya kesepakatan dapat menguntungkan Penggugat dan Tergugat I. Namun fakta atau kenyataan yang ada bahwa Penggugat tidak melaksanakan kewajiban yang diperjanjikan sehingga Tergugat mempunyai hak dan kewenangan untuk melakukan pelelangan jaminan kredit sebagai upaya untuk mengembalikan kerugian Tergugat atas Nilai kredit yang telah diterima oleh Penggugat;
- Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Penggugat dalam mengajukan gugatannya tidak berhak untuk menuduh Tergugat



melakukan wanprestasi sedangkan Penggugat tidak melakukan prestasi yang diperjanjikan.

**f. Petitum Penggugat Kabur**

- Gugatan yang *Obscur Libel* dapat terjadi dalam hal adanya ketidak sesuaian isi fakta hukum/ *fundamentum potendi* didalam posita dengan tuntutan/petitum. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat nomor: 11, menyebutkan bahwa: "Tergugat I melakukan lelang atas tanah obyek Perjanjian Kredit beserta bangunan toko (dalam progres) milik Penggugat, pada hari Rabu tanggal 27 Februari 2019 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sorong yang beralamat di GKN Sorong Jalan Basuki Rachmat KM.7 Kota Sorong";
- Bahwa posita tentang pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa adalah merupakan *fundamentum potendi* atau fakta hukum yang telah terjadi, artinya bahwa pelaksanaan lelang tersebut telah terjadi dan obyek lelang telah terjual sehingga secara hukum sah dan mengikat, akan tetapi Penggugat di dalam petitumnya tidak menuntut dibatalkannya pelelangan tersebut;
- Bahwa disisi lain, Penggugat didalam petitumnya nomor: 3 menuntut agar "jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III berupa sebidang tanah yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, dengan luas tanah 1.236 m2 berdasarkan Gambar Situasi Nomor: 3876/1996 tertanggal 28-12-1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan, dengan batas-batas tanah, disebelah utara berbatasan dengan: Jalan Poros Teminabuan Ayamaru, di sebelah timur berbatasan dengan : tanah milik H. Nur, di sebelah selatan berbatasan dengan : tanah milik Yunus Thesia, di sebelah barat berbatasan dengan : tanah milik H. Muhadi, adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat";



- Bahwa petitum nomor 3 tersebut tanpa disertai dengan petitum lainnya berupa pembatalan maka akan ada 2 (dua) perbuatan hukum yang sah/terjadi, dan mengakibatkan ketidak pastian/kerancuan hukum. Bahwa tuntutan Penggugat agar jual beli tersebut dinyatakan sah, akan tetapi disisi lain tidak menuntut pembatalan lelang terhadap 1 (satu) obyek sengketa yang sama, maka akan menimbulkan kerancuan hukum;
- Sehingga jelas bahwa dengan tidak adanya petitum untuk membatalkan lelang maka gugatan Penggugat menjadi KABUR, sehingga **HARUS DINYATAKAN DI TOLAK ATAU GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA;**

Berdasarkan Eksepsi-eksepsi tersebut di atas, kami selaku Pihak **Tergugat I** dalam perkara ini mohon dengan hormat sudilah kiranya kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang menangani Perkara ini berkenan memutus yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi Tergugat I secara keseluruhan;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), oleh karena itu mohon untuk menolak atau menyatakan TIDAK DITERIMA (*Niet Onvankelijke Verklaard*) gugatan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) sehingga harus ditolak atau tidak dapat diterima;
4. Menyatakan Penggugat sendiri tidak melaksanakan prestasinya (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*);

## DALAM POKOK PEKARA

Bahwa semua yang Tergugat I kemukakan pada bagian eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat I :

- Bahwa Tergugat I (PT. Bank Pembangunan Daerah Papua), adalah Lembaga Keuangan Milik Pemerintah Daerah Se Papua dan Papua Barat yang bergerak dalam bidang jasa Perbankan yang berfungsi menghimpun dan menyalurkan dana dari Masyarakat dan untuk masyarakat guna menunjang kelancaran pembangunan dan meningkatkan perekonomian masyarakat di Indonesia pada khususnya





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di tanah Papua, yang modalnya dimiliki oleh Pemerintah Daerah, adalah pihak yang beritikad baik dan oleh karenanya harus mendapatkan perlindungan hukum;

- Bahwa Tergugat I dalam hal ini PT. Bank Pembangunan Daerah Papua disingkat PT. Bank Papua adalah suatu badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan dengan Akta Pendirian Nomor 1 tanggal 19 Juni 2002 yang dibuat dihadapan Maryatie Simanjuntak, SH Notaris di Jayapura, yang telah disahkan dengan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia Nomor C-13031.HT.01.01.TH.2002 tanggal 16 Juli 2002, sebagaimana telah beberapa kali mengalami perubahan dan yang terakhir diubah dengan Akta Nomor 10 tanggal 15 Mei 2017 yang dibuat oleh H. Tri Mulyadi, SH., M.Kn Notaris di Kabupaten Jayapura yang telah diterima dan dicatat dalam Surat Kementerian Hukum dan Hak Azasi Manusia, Nomor AHU-AH.01.03-0125543 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Bank Pembangunan Daerah Papua tanggal 10 April 2017;
- Bahwa Pokok Perkara dalam gugatan ini adalah **WANPRESTASI**, yaitu Penggugat menuduh Tergugat I **WANPRESTASI** dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit sebagaimana yang diuraikan dalam posita Penggugat nomor 1 s/d 23;

Bahwa untuk membuktikan tuduhan Penggugat apakah Tergugat I melakukan **WANPRESTASI**??, maka perlu dibuktikan melalui persidangan;

Bahwa terhadap tuduhan-tuduhan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I dapat menjawab sebagai berikut ini :

1. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat pada nomor: 1,2,3,5,6,7,8,9, 17,18,dan 19 dapat ditanggapi, dijawab dan/atau dibantah sebagai berikut :
  - a. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah jual beli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan atas nama Tergugat III
  - b. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997 tersebut di adalah merupakan salah satu jaminan Kredit atas

**Halaman 19 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**

#### 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)



nama Haji Muhammad Nur (Tergugat II) di PT. Bank Pembangunan Daerah Papua, berdasarkan Perjanjian Kredit (Notaril) Nomor : 102 tanggal 26 November 2012;

- c. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 43 tanggal 10 Oktober 1997 tersebut di atas, sebagai jaminan kredit telah dipasang atau dibebani dengan Hak Tanggungan dengan Akta Pengikatan Hak Tanggungan Nomor: 977/2012 tanggal 18 Desember 2012, dan telah disahkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 12/2013 tanggal 26 Desember 2012, dengan nilai Tanggungan sebesar Rp. 1.297.800.000,- (satu milyar dua ratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah);
- d. Bahwa mengingat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997 tersebut di atas telah menjadi jaminan kredit dan telah dibebani dengan Hak Tanggungan, maka proses jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997 tersebut harus dilakukan sesuai dengan pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan **UUHT**), yaitu :

Ayat (2) : Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat **diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak**;

Ayat (3) : Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

- e. Bahwa berdasarkan pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT tersebut diatas, maka proses penjualan jaminan kredit yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan harus dilakukan dengan memenuhi 5 (lima) syarat-syarat sebagai berikut:



- 1) Terdapat kesepakatan antara Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan dalam penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut (syarat di dalam ayat 2). Dalam perkara ini berarti harus dibuktikan adanya kesepakatan tertulis antara PT. BPD Papua (Tergugat I) dengan Ny.Yulianti Husain (Tergugat III);
- 2) Harga penjualan terhadap obyek Hak Tanggungan yaitu SHM No. 43 an. Ny. Yulianti Husain, harus diatas harga yang tertera di APHT yaitu sebesar Rp. 1.297.800.000,- (satu milyar dua ratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) (syarat di dalam ayat 2);
- 3) Harus diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan (syarat di dalam ayat 3);
- 4) Harus diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (syarat di dalam ayat 3);
- 5) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak pemberitahuan dan pengumuman tersebut diatas (syarat di dalam ayat 3);

f. Bahwa fakta-fakta hukum membuktikan sebagai berikut :

- 1) Tidak ada kesepakatan antara Tergugat I dengan Tergugat III terhadap rencana jual beli obyek hak tanggungan sebelum proses jual beli tersebut dilaksanakan, sehingga syarat sebagaimana dimaksud pada pasal 20 ayat 2 UUHT tersebut diatas **TIDAK TERPENUHI**;
- 2) Harga penjualan secara dibawah tangan terhadap SHM No. 43 atas nama Tergugat III adalah sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) adalah jauh dibawah harga tanggungan yang tertera di APHT sebesar 1.297.800.000,- (satu milyar dua ratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah), Harga tersebut juga sangat jauh dari harga lelang yang telah laku terjual yaitu Rp.2.320.000.000,00 (dua milyar tiga



ratus dua puluh juta rupiah) sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor : 20/82/2019 tanggal 27 Februari 2019;

Dengan demikian maka terbukti syarat untuk memperoleh harga yang lebih tinggi sebagaimana dimaksud pada pasal 20 ayat 2 UUHT tersebut diatas **TIDAK TERPENUHI**;

- 3) Bahwa rencana jual beli secara dibawah tangan terhadap SHM No. 43 atas nama Tergugat III tersebut tidak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan (syarat di dalam ayat 3);
- 4) Bahwa juga tidak diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (syarat di dalam ayat 3);
- 5) Pelaksanaannya jual beli tersebut tidak jelas sampai dengan saat ini;
- g. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas maka jelas bahwa proses jual beli SHM No. 43 atas nama Tergugat III yang menjadi jaminan kredit di Tergugat I dan telah dibebani dengan Hak Tanggungan, tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan di dalam pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT tersebut diatas;
- h. Sehubungan dengan pertimbangan hukum tersebut maka Tergugat I mohon kepada majelis Hakim Yang Mulia menyatakan batal proses jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, karena tidak sesuai dan atau bertentangan dengan ketentuan pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan di atas;
- i. Bahwa dengan demikian maka posita Penggugat pada nomor 17 yang menyatakan bahwa : “ jual beli obyek Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ” adalah tidak benar karena:
  - ❖ Belum terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236



M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan;

- ❖ Bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah perjanjian yang dibuat tersebut tidak bertentangan dengan Undang-undang (pasal 1337 KUHPerdara), yaitu : ***“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”***;
- ❖ Bahwa rencana jual beli antara Penggugat dengan Tergugat III terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan atas nama Tergugat III yang masih terikat atau menjadi jaminan kredit atas nama Tergugat II yang telah dibebani Hak Tanggungan adalah bertentangan dengan Undang-undang karena tidak diproses sesuai dengan mekanisme hukum sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- ❖ Bahwa oleh karena jual beli terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan atas nama Tergugat III bertentangan dengan Undang-undang, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk membatalkan jual beli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan atas nama Tergugat III;
- ❖ Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, yang ternyata jual beli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan tersebut tidak sesuai dengan pasal





20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan jual beli tersebut;

j. Bahwa dalam hal jual beli tersebut dibatalkan maka Penggugat dapat menuntut ganti rugi kepada Tergugat II karena menurut Penggugat uangnya telah dipergunakan untuk membayar angsuran kredit Tergugat II, atau dapat menuntut Tergugat III sebagai pemilik tanah, karena jual beli tersebut hakekatnya antara Penggugat dengan Tergugat III.

2. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat pada nomor : 4,10, 14,15, dan 16 dapat ditanggapi, dijawab dan/atau dibantah sebagai berikut :

a. Bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat I terikat Perjanjian Kredit sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor: 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016;

b. Bahwa posita Penggugat pada 14 yang menuduh Tergugat I tidak memenuhi Perjanjian Kredit dan kemudian melelang tanah obyek Perjanjian Kredit, merupakan perbuatan wanprestasi (ingkar janji), adalah tidak benar atau mengada-ada, yaitu karena:

- Bahwa jenis kredit yang diberikan kepada Penggugat adalah **KREDIT MODAL** Kerja Dana Sendiri (KMK-Dana Sendiri), dengan tujuan untuk penambahan Modal Usaha milik Penggugat, dan **BUKAN KREDIT INVESTASI** untuk membeli atau untuk pengadaan tanah atau bangunan atau barang investasi lainnya;
- Sehingga tidak benar apabila perjanjian kredit Nomor Nomor : 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 merupakan kredit investasi untuk membeli tanah milik Tergugat III;
- Bahwa demikian juga tidak benar bahwa dana kredit tersebut ditujukan untuk angsuran kredit Tergugat II karena tujuan kredit tersebut untuk menambah modal usaha Penggugat. Apabila ternyata dana kredit tersebut dipergunakan untuk membayar angsuran kredit Tergugat II maka hal ini berarti terjadi penyalahgunaan kredit dan hal tersebut merupakan kelalaian daripada Penggugat sendiri;

**Halaman 24 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**



- Bahwa sesuai Perjanjian Kredit tersebut, Tergugat I telah memenuhi seluruh prestasi yaitu melakukan pencairan kredit modal kerja kepada Penggugat melalui rekening Penggugat sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) pada tanggal 30 Desember 2016;
  - Bahwa sebaliknya justru Penggugatlah yang melakukan Wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran kredit sesuai dengan yang diperjanjikan sehingga mengakibatkan penunggakan kredit dan kualitas kredit menjadi kredit bermasalah;
- c. Bahwa posita Penggugat yang terkait dengan jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan atas nama Tergugat III adalah bukan merupakan bagian dari Perjanjian Kredit, akan tetapi merupakan permasalahan yang terpisah sehingga dengan batalnya jual beli tersebut maka tidak mempengaruhi Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;
- d. Bahwa berhubung sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan atas nama Tergugat III semula akan menjadi jaminan kredit dalam Perjanjian Kredit Nomor: 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016, tidak dapat menjadi jaminan kredit maka Penggugat harus mengganti dengan jaminan lainnya, dan oleh karena itu, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Penggugat mengganti jaminan kredit;
- e. Bahwa permasalahan jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan yang batal harus diselesaikan oleh Penggugat dengan Tergugat III dan Tergugat II selaku pemilik tanah, karena jual beli tersebut antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat III selaku penjual yang memiliki tanah;



- f. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melaksanakan prestasi sebagaimana Perjanjian Kredit, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim menghukum Penggugat untuk :
- Membayar dan/atau melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan;
  - Memerintahkan Penggugat untuk mengganti atau menyerahkan jaminan kredit yang lain yang nilainya dapat mengcover plafond kredit sebesar Rp.700.000.000,- ( tujuh ratus juta rupiah);
3. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat pada nomor : 11,12, dan 13 dapat ditanggapi, dijawab dan/atau dibantah sebagai berikut :
- a. Bahwa didalam posita Penggugat pada nomor 11 dan 12, Penggugat mendalilkan tentang pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan yang dilakukan oleh Tergugat I pada tanggal 27 Februari 2019, melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sorong yang beralamat di GKN Sorong Jalan Basuki Rachmat KM.7 Kota Sorong. Terhadap posita Penggugat tersebut dapat dijawab sebagai berikut
  - b. Lelang terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan atas nama Tergugat III yang menjadi jaminan kredit di Tergugat I dan telah diikat dengan Hak Tanggungan, telah dilaksanakan pada tanggal 27 Februari 2019 sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor : 20/82/2019 tanggal 27 Februari 2019;
  - c. Bahwa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan atas nama Yulianty Husain (Tergugat III) telah terjual dengan harga Rp. 2.320.000.000,00 (dua milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah);
  - d. Bahwa nilai jual harga lelang tersebut jauh lebih tinggi dari pada rencana jual beli antara Penggugat dengan Tergugat III yang hanya sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);



- e. Bahwa lelang tersebut dilaksanakan berdasarkan ketentuan pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, karena Perjanjian Kredit (Notarii) Nomor : 102 tanggal 26 November 2012 antara Tergugat I dengan Tergugat II telah macet yang disebabkan Tergugat II tidak melaksanakan prestasinya ( Wanprestasi). Bahwa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan atas nama Tergugat III adalah salah satu jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang Tergugat II, sehingga dengan Wanprestasinya Tergugat II maka Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997 tersebut dilelang;
- f. Bahwa pelaksanaan lelang sebagaimana Salinan Risalah Lelang Salinan Risalah Lelang Nomor : 20/82/2019 tanggal 27 Februari 2019, telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu : Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga pelelangan tersebut sah dan mengikat secara hukum;
- g. Bahwa didalam gugatan ini meskipun Penggugat mendalilkan didalam posita nya pelaksanaan lelang tersebut, akan tetapi Penggugat didalam petitumnya tidak menuntut pembatalan lelang tersebut di atas, dimana pelaksanaan lelang tersebut tidak dipermasalahkan oleh Penggugat sehingga dianggap sah dan tidak dibatalkan;

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim untuk memutus dan menyatakan pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor: 20/82/2019 tanggal 27 Februari 2019 adalah sah dan mengikat secara hukum;



## **B. DALAM GUGATAN REKONVENSİ**

Bahwa Tergugat I Kompensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi, yaitu dengan alasan-alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa semua jawaban yang diuraikan dalam gugatan kompensasi baik didalam eksepsi maupun pokok perkara mohon dibaca, dipertimbangkan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam gugatan rekonvensi ini terutama yang berkaitan dengan permasalahan Klaim Jual Beli antara Penggugat (Tergugat Rekonvensi) dengan Tergugat II atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan yang mengakibatkan Kerugian bagi Penggugat Rekonvensi;
2. Bahwa obyek sengketa ini adalah Jual Beli antara Penggugat (Tergugat Rekonvensi) dengan Tergugat II atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan;
3. Bahwa adapun duduk perkaranya adalah sebagai berikut:
  - a. Bahwa Tergugat I (Penggugat Rekonvensi) adalah Pemegang Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan atas nama Yulianti Husain (Tergugat III);
  - b. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997 tersebut di atas merupakan salah satu jaminan Kredit atas nama Haji Muhammad Nur (Tergugat II) di PT. Bank Pembangunan Daerah Papua, berdasarkan Perjanjian Kredit (Notarill) Nomor : 102 tanggal 26 November 2012;
  - c. Bahwa jaminan kredit berupa Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997 di atas telah dibebani Hak Tanggungan dengan Akta Pengikatan Hak Tanggungan Nomor: 977/2012 tanggal 18 Desember 2012, dan telah disahkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 12/2013 tanggal 26 Desember

**Halaman 28 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**





2012, dengan nilai Tanggungan sebesar Rp. 1.297.800.000,-( satu milyar dua ratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah);

d. Bahwa seiring berjalannya waktu, antara Penggugat (Tergugat Rekonpensi) dengan Tergugat III terjadi jual beli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong selatan di atas tanpa adanya persetujuan dari Tergugat I ( Penggugat Rekonpensi);

e. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997 tersebut di atas telah menjadi jaminan kredit dan telah dibebani dengan Hak Tanggungan pada Perjanjian Kredit (Notarill) Nomor : 102 tanggal 26 November 2012, maka proses jual beli antara Penggugat (Tergugat Rekonpensi) dengan Tergugat III terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997 tersebut harus mengacu atau dilakukan sesuai dengan pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, yaitu :

Ayat(2): Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengandemikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang meng-untungkan semua pihak;

Ayat (3): Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukansecara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepadapihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua)surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massasetempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

4. Bahwa oleh karena proses jual beli antara Penggugat (Tergugat Rekonpensi) dengan Tergugat III Konpensi tidak sesuai dengan UUHT sebagaimana disebutkan di atas, maka Penggugat Rekonpensi selaku Pemegang Hak Tanggungan tidak dapat memproses jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :



- Bahwa tidak ada kesepakatan tertulis antara Tergugat I (Penggugat Rekonsensi) selaku pemegang Hak Tanggungan dengan Tergugat III Konkurs (Yulianty Husain) selaku pemberi Hak Tanggungan;
  - Bahwa Harga penjualan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997 secara dibawah tangan tersebut ternyata lebih rendah dari nilai Tanggungan yang tertera di APHT, yaitu dibeli dengan harga Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), sedangkan nilai Tanggungan sebesar Rp.1.297.800.000,- (satu milyar dua ratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah). Dan faktanya Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan atas nama Tergugat III dijual melalui Pelelangan dan laku dengan harga Rp. 2.320.000.000,00 (dua milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah) sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor : 20/82/2019 tanggal 27 Februari 2019;
  - Bahwa tidak ada pemberitahuan secara tertulis dalam proses jual beli baik oleh Pemberi dan/atau Pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, hal ini melanggar pasal 20 ayat (3) sebagaimana disebutkan di atas;
  - Bahwa proses jual beli tersebut tidak diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) Surat Kabar yang beredar di Daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, hal ini juga bertentangan pasal 20 ayat (3);
5. Bahwa atas proses jual beli antara Tergugat Rekonsensi (Penggugat Konkurs) dengan Tergugat III Konkurs yang tidak mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dijabarkan di atas, maka sampai dengan saat ini tidak ada Akta Jual Beli secara Notariil yang membuktikan adanya kesepakatan Jual Beli antara Tergugat III Konkurs dengan Tergugat Rekonsensi (Penggugat Konkurs). Sehingga jual beli SHM No. 43 tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, karena :
- Bahwa belum terjadi jual beli antara Tergugat Rekonsensi (Penggugat Konkurs) dengan Tergugat II Konkurs dan Tergugat III Konkurs terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik



(SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan;

- Bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah perjanjian yang dibuat tersebut tidak bertentangan dengan Undang-undang (pasal 1337 KUHPerdara), yaitu : ***“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang , atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”***;
- Bahwa rencana jual beli antara Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konpensi) dengan Tergugat III Konpensi terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan atas nama Tergugat III Konpensi yang masih terikat atau menjadi jaminan kredit atas nama Tergugat II Konpensi yang telah dibebani Hak Tanggungan adalah bertentangan dengan Undang-undang karena tidak diproses sesuai dengan mekanisme hukum sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- Bahwa oleh karena jual beli terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan atas nama Tergugat III Konpensi bertentangan dengan Undang-undang, maka Penggugat Rekonpensi, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk membatalkan jual beli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan atas nama Tergugat III Konpensi;

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, yang ternyata jual beli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan tersebut tidak sesuai dengan pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-



Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan jual beli tersebut;

6. Bahwa pelaksanaan lelang sebagaimana Salinan Risalah Lelang Salinan Risalah Lelang Nomor : 20/82/2019 tanggal 27 Februari 2019, telah dilaksanakan oleh Penggugat Rekonpensi telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu : Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga pelelangan tersebut sah dan mengikat secara hukum;

Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang tersebut tidak dipermasalahkan dan/atau tidak dituntut oleh Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konpensi) untuk dibatalkan, sehingga seyogyanya pelaksanaan lelang tersebut harus dikuatkan dan/atau dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat;

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim untuk memutus dan menyatakan pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor : 20/82/2019 tanggal 27 Februari 2019 adalah sah dan mengikat secara hukum;

Berdasarkan uraian jawaban Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

#### **DALAM KONPENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi **Tergugat I** secara keseluruhan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (Eksepsi *Error In Persona*), oleh karena itu mohon untuk menolak atau menyatakan TIDAK



DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaard*) gugatan Penggugat dalam perkara ini;

3. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Terang atau saling bertentangan dan/atau Gugatan Penggugat Kabur (*Exceptio Obscur Libel*), sehingga harus ditolak atau tidak dapat diterima;
4. Menyatakan Penggugat sendiri tidak melaksanakan prestasinya (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*);

## DALAM PROVISI

Menolak propisi Penggugat dikarenakan Tergugat tidak melakukan wanprestasi dan menyatakan sah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil-dalil dalam jawaban Tergugat I secara keseluruhan;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
3. Menyatakan jual beli atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan adalah tidak sah dan/atau dibatalkan;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I tidak melakukan wanprestasi;
5. Menyatakan bahwa Perjanjian Kredit Kredit Nomor : 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I adalah SAH dan mengikat;
6. Menyatakan proses lelang yang telah dilakukan Tergugat I atas Jaminan kredit milik Tergugat II adalah sah;
7. Menolak petitum Penggugat lainnya atau selebihnya;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi atau upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi dalam proses jual beli SHM No. 43 atas Nama Ny. Yulianty Husain adalah Perbuatan Melawan Hukum terhadap pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-





Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;

2. Menyatakan **SAH** bahwa Perjanjian Kredit Kredit Nomor : 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi;
3. Menyatakan TIDAK SAH Proses Jual Beli atau Jual Beli secara dibawah tangan antara Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat III Konpensi terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, dengan luas tanah 1.236 m2 berdasarkan Gambar Situasi Nomor : 3876/1996 tertanggal 28-12-1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan, dengan batas-batas tanah, disebelah utara berbatasan dengan : Jalan Poros Teminabuan Ayamaru, di sebelah timur berbatasan dengan : tanah milik H. Nur, di sebelah selatan berbatasan dengan : tanah milik Yunus Thesia, di sebelah barat berbatasan dengan : tanah milik H. Muhadi, **karena bertentangan dengan hukum;**
4. Menyatakan SAH dan Mengikat Pelaksanaan pelelangan terhadap Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, dengan luas tanah 1.236 m2 berdasarkan Gambar Situasi Nomor : 3876/1996 tertanggal 28-12-1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan, dengan batas-batas tanah, disebelah utara berbatasan dengan : Jalan Poros Teminabuan Ayamaru, di sebelah timur berbatasan dengan : tanah milik H. Nur, di sebelah selatan berbatasan dengan : tanah milik Yunus Thesia, di sebelah barat berbatasan dengan : tanah milik H. Muhadi, sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor : 20/82/2019 tanggal 27 Februari 2019;
5. Meletakkan sita jaminan terhadap asset-asset lain yang belum ketahui pada saat ini oleh Penggugat Rekonpensi atau yang akan diketahui kemudian;
6. Menghukum dan/atau memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk membayar dan/atau melunasi sisa kewajiban kreditnya pada Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi sebagaimana pada Perjanjian Kredit Nomor :  
97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016;

7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## **SUBSIDAIR :**

Mohon Putusan Majelis Hakim yang bersifat benar dan adil (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa sedang untuk Para Turut Terbanding I/semula Tergugat II dan Turut Terbanding II/semula Tergugat III tidak ada menyampaikan surat jawabannya karena mereka tidak pernah hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal ihwal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son tanggal 28 Januari 2020 yang amar putusan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI :**

1. Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tertanggal 30 Desember 2016 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III berupa sebidang tanah yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, dengan luas tanah 1.236 m2 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3876/1996 tertanggal 28-12-1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan, dengan batas-batas tanah,
  - di sebelah utara berbatasan dengan : Jalan Poros Teminabuan Ayamaru;
  - di sebelah timur berbatasan dengan : tanah milik H. Nur;

**Halaman 35 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**

#### **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

- di sebelah selatan berbatasan dengan : tanah milik Yunus Thesia;
  - di sebelah barat berbatasan dengan : tanah milik H. Mihadi;
- adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

4. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk bersama-sama dengan Penggugat menandatangani Akta Jual Beli atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, dengan luas tanah 1.236 m<sup>2</sup> berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3876/1996 tertanggal 28-12-1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
5. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi atas Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tertanggal 30 Desember 2016;
6. Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan kewajibannya dalam Surat Perjanjian Kredit tersebut, yaitu menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, dengan luas tanah 1.236 m<sup>2</sup> berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3876/1996 tertanggal 28-12-1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan, tertulis atas nama Tergugat III kepada Penggugat, setelah Penggugat melunasi sisa outstanding kredit atas nama Penggugat yang saat ini masih tersisa kurang lebih Rp. 490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh juta rupiah). Apabila Penggugat telah melunasi sisa outstanding kreditnya kepada Tergugat I, namun Tergugat I tidak bersedia secara sukarela atau mengalami hambatan teknis yuridis untuk menyerahkan Sertipikat dimaksud, maka putusan ini menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, dengan luas tanah 1.236 m<sup>2</sup> berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3876/1996 tertanggal 28-12- 1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan tidak berkekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dan dengan putusan ini Penggugat dapat mengurus Sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong Selatan berdasarkan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III;

**Halaman 36 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**

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



7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

**DALAM REKONVENSI**

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

1. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 5.196.000,- (lima juta seratus sembilan puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son tertanggal 28 Januari 2019 tersebut, telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sorong kepada pihak-pihak yang tidak hadir, yaitu kepada:

- Turut Terbanding/semula Tergugat II dengan Relaas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son pada hari Selasa, tanggal 04 Pebruari 2020;
- Turut Terbanding/semula Tergugat III dengan Relaas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son pada hari Selasa, tanggal 04 Pebruari 2020;

Menimbang, bahwa kemudian atas putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son tertanggal 28 Pebruari 2020 tersebut, pihak Pembanding/semula Tergugat I melalui kuasanya, yaitu **Agustinus Arnoldi Lopulalan** selaku Pegawai PT. Bank Pembangunan Daerah Papua, yang beralamat di Jl. Soekarno Hatta No.1 Kota Teminabuan, Kabupaten Sorong Selatan, Propinsi Papua Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2019, telah mengajukan permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding tertanggal 4 Februari 2020;

Menimbang, bahwa mengenai permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari Pembanding/semula Tergugat I tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sorong kepada:

- Terbanding/semula Penggugat dengan Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son pada hari Kamis, tanggal 13 Februari 2020;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Turut Terbanding I/semula Tergugat II dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son pada hari Kamis, tanggal 13 Februari 2020;
- Turut Terbanding II/semula Tergugat III dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son pada hari Kamis, tanggal 13 Februari 2020;

Menimbang, bahwa atas permohonan bandingnya tersebut, pihak Pembanding/semula Tergugat I telah mengajukan Memori Bandingnya tertanggal 14 Februari 2020 dan telah diterima Panitera Pengadilan Negeri Sorong sebagaimana ternyata dalam Akta Tanda Terima Memori Banding Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son pada hari Jum'at, tanggal 14 Februari 2020. Kemudian Memori Banding tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sorong telah diserahkan kepada pihak :

- Terbanding/semula Penggugat sesuai Risalah Penyerahan Memori Banding Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son pada hari Selasa, tanggal 18 Februari 2020;
- Turut Terbanding I/semula Tergugat II sesuai Risalah Penyerahan Memori Banding Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son pada hari Rabu, tanggal 19 Februari 2020;
- Turut Terbanding II/semula Tergugat III sesuai sesuai Risalah Penyerahan Memori Banding Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son pada hari Rabu, tanggal 19 Februari 2020;

Kemudian atas Memori Banding Pembanding/semula Tergugat I tersebut, pihak Terbanding/semula Penggugat, telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 26 Februari 2020 sebagaimana Akta Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son pada hari Kamis, tertanggal 27 Februari 2020. Kontra Memori Banding mana oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sorong telah diserahkan kepada pihak Pembanding/semula Tergugat I sesuai dengan Risalah Penyerahan Kontra Memori Banding No. 52/Pdt.G/2019/PN Son tertanggal 28 Februari 2020, sedang pihak Turut Terbanding I/semula Tergugat II dan Turut Terbanding II/semula Tergugat III tidak ada mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu kepada kedua belah pihak yang berperkara juga telah diberi kesempatan masing-masing untuk

**Halaman 38 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**

#### 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 teruat 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

memeriksa berkas (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini yaitu untuk:

- Pembanding/semula Tergugat I berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas No. 52/Pdt.G/2019/PN Son tertanggal 28 Februari 2020;
- Terbanding/semula Penggugat, berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas No. 52/Pdt.G/2019/PN Son tertanggal 28 Februari 2020;
- Turut Terbanding I/semula Tergugat II berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas No. 52/Pdt.G/2019/PN Son tertanggal 02 Maret 2020;
- Turut Terbanding II/semula Tergugat III berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas No. 52/Pdt.G/2019/PN Son tertanggal 02 Maret 2020;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan untuk pemeriksaan dalam tingkat banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son tertanggal 28 Januari 2020 tersebut yang telah diajukan oleh Pembanding/semula Tergugat I sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding tertanggal 4 Februari 2020, ternyata masih dalam tenggang waktu dan dengan cara serta telah memenuhi syarat-syarat menurut undang-undang, sehingga oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa karena permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima, maka Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Jayapura akan mempertimbangkannya secara materiil berdasarkan surat gugatan, jawab-menjawab, surat-surat bukti yang sah, keterangan saksi-saksi dan kesimpulan para pihak yang berperkara sebagaimana yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan Perkara Perdata Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/ 2019/PN Son tertanggal 28 Januari 2020 tersebut serta Memori Banding dari Pembanding/semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding dari pihak Terbanding/semula Penggugat tersebut di atas sebagai berikut;

**Halaman 39 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**

### 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)



Menimbang, bahwa pihak Pembanding/semula Tergugat I dalam Memori Bandingnya telah mengemukakan yang menjadi alasan-alasan bandingnya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Sorong keliru dalam menerapkan hukum dan melaksanakan peradilan yang harus diturut sesuai Undang-undang, yaitu tidak mempertimbangkan jawaban, duplik, bukti-bukti Pembanding semula Tergugat I secara cukup, secara cermat, secara benar dan secara adil sesuai dengan fakta hukum yang ada dan/atau berdasarkan peraturan hukum yang berlaku. Kelalaian Majelis Hakim dalam perkara a quo dalam memberikan pertimbangan secara cukup, secara cermat, secara benar dan secara adil telah mengakibatkan Putusan Pengadilan Negeri Sorong tidak memenuhi syarat atau memenuhi rasa keadilan hukum di dalam masyarakat;

Keberatan terhadap pertimbangan hukum dalam eksepsi:

1. Tentang eksepsi kurang pihak

Bahwa Pembanding/semula Tergugat I berkeberatan terhadap putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Sorong dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana dalam putusannya halaman 41, karena dengan telah dilakukannya pelelangan terhadap Obyek Perjanjian Kredit oleh KPKNL Sorong yang dimenangkan oleh pembeli lelang atas nama Muhadi, maka jelas ada hubungan hukum antara KPKNL Sorong dan pemenang lelang dalam perkara aquo;

2. Tentang eksepsi gugatan kabur

Bahwa Pembanding/semula Tergugat I berkeberatan terhadap putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Sorong dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana dalam putusannya halaman 41, karena telah bertindak tidak adil dan lebih cenderung memihak Penggugat. Hubungan hukum yang terjadi antara Pembanding/semula Tergugat I dengan pihak Terbanding/semula Penggugat adalah berdasarkan Perjanjian Kredit dan semua kewajiban Pembanding/semula Tergugat I dalam Perjanjian Kredit telah dipenuhi sesuai dengan yang diperjanjikan dan di dalam Perjanjian Kredit tersebut tidak ada klausula yang memuat tentang jual beli ataupun prestasi Pembanding/semula Tergugat untuk menyerahkan atau memberikan Sertifikat Nomor 43 kepada Terbanding;

Sehingga gugatan Terbanding/semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;



Keberatan terhadap pertimbangan dalam pokok perkara:

1. Bahwa Pembanding/semula Tergugat I berkeberatan terhadap putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Sorong dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana dalam putusannya halaman 41, karena obyek dalam Perjanjian Kredit bukanlah Sertifikat Hak Milik No.43 akan tetapi utang piutang dari Pembanding/semula Tergugat I selaku kreditur dan Terbanding/semula Penggugat selaku debitur;
2. Bahwa Pembanding/semula Tergugat I berkeberatan terhadap putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Sorong dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana dalam putusannya halaman 43 dan 44 tentang perumusan pokok permasalahan dalam perkara ini karena tidak benar sehingga amar putusannya juga menjadi salah atau tidak sesuai dengan fakta hukum atau tidak sesuai dengan peraturan hukum. Seperti diketahui Sertifikat Hak Milik Nomor 43 menjadi jaminan kredit antara Turut Tergugat I/semula Tergugat II dengan Pembanding/semula Tergugat I dan telah dibebani Hak Tanggungan yang untuk penjualannya harus sesuai dengan ketentuan pasal 20 ayat 2 dan ayat 3 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam hal ini proses jual beli antara Terbanding/semula Penggugat dengan Turut Terbanding II/semula Tergugat III terhadap barang jaminan kredit (Sertifikat Hak Milik Nomor 43) dari Turut Terbanding I/semula Tergugat II yang dibebani Hak Tanggungan yang belum dilakukan royalti tidak dilakukan menurut ketentuan pasal 20 ayat 2 dan ayat 3 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga penjualan barang jaminan tersebut adalah batal demi hukum;

Sebaliknya sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 020/82/2019 tanggal 25 Mei 2019 terhadap jaminan kredit yang tercantum dalam Sertifikat Nomor 43 dan masih dibebani Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan pelelangan oleh KPKNL Sorong dan telah dimenangkan oleh pembeli lelang dan telah dibalik nama atas nama Muhadi untuk pelunasan kredit Turut Tergugat I/semula Tergugat II yang macet pada Pembanding/semula Tergugat I;

Sedang perjanjian kredit antara Terbanding/semula Penggugat dengan Pembanding/semula Tergugat I adalah bukanlah jual beli tanah dan bukan pula fasilitas kredit yang diberikan untuk pembiayaan atau pembelian tanah melainkan Kredit Modal Kerja (KMK) yaitu untuk menambah modal kerja usaha dari Terbanding/semula Penggugat,

**Halaman 41 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**



kemudian Sertifikat Nomor 43 juga bukan obyek perjanjian kredit, melainkan jaminan yang disediakan debitur cq. Terbanding/semula Penggugat untuk pelunasan kreditnya pada Pembanding/semula Tergugat I, sehingga tidak ada kewajiban bagi Pembanding/semula Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Nomor 43 kepada Terbanding/semula Penggugat. Dengan demikian Pembanding/semula Tergugat I tidak pernah melakukan wanprestasi kepada pihak Terbanding/semula Penggugat;

3. Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan secara cukup bantahan (jawaban dan duplik) dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding/semula Tergugat I berupa bukti-bukti tertulis, yaitu Bukti T-11 dan T-12 (Rect van Erfpacht Verpondingenummer) atau Hakim mempertimbangkan bukti-bukti tersebut akan tetapi tidak secara cukup atau tidak secara cermat atau tidak menjadi dasar (dikesampingkan) di dalam memutus perkara, terutama yang berkaitan dengan Proses Jual Beli Tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan;
4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum, yaitu tidak mempertimbangkan secara cukup bukti-bukti yang berkaitan dengan isi perjanjian kredit antara Pembanding/semula Tergugat I selaku kreditur dengan Terbanding/semula Penggugat selaku debitur yang menjadi pokok permasalahan di dalam perkara a quo, yaitu :
  - Bukti T.I-15 berupa Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016;
  - Bukti T.I-16 berupa Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit/SPPK;
  - Bukti T.I-17 berupa Surat Permohonan Pencairan Kredit (SPPK) Penggugat tanggal 30 Desember 2016;
  - Bukti T.I-18 berupa Bukti Realisasi Kredit (BRK) tanggal 30 Desember 2016.
5. Bahwa Majelis Hakim dalam perkara a quo, juga tidak mempertimbangkan secara cermat terhadap bantahan dan bukti-bukti Pembanding/semula Tergugat I berkaitan dengan prosedur, syarat-syarat dan proses penjualan secara dibawah tangan terhadap jaminan kredit yang masih dibebani dengan Hak Tanggungan, yaitu:
  - Bukti T.I-04 berupa Perjanjian Kredit (Notarill) Nomor : 102 tanggal 26 November 2012;



- Bukti T.I-05 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 43 tanggal 10 Oktober 1997, dengan luas 1.236 M2 yang terletak di Desa Wermit Kecamatan Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan;
- Bukti T.I-06 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 977/2012 tanggal 18 Desember 2012;
- Bukti T.I-07 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 12/2013 tanggal 26 Desember 2012;

6. Bahwa Majelis Hakim dalam perkara a quo, tidak mempertimbangkan secara cermat bantahan dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding/ semula Tergugat I terkait dengan fakta hukum bahwa SHM No. 43 yang menjadi jaminan kredit atas nama Tergugat II dan masih dibebani dengan Hak Tanggungan telah dilakukan pelelangan oleh KPKNL Sorong dan telah ada pemegang lelang atas nama Muhadi. Sebagai pemegang lelang, Sdr. Muhadi telah melakukan balik nama terhadap Sertifikat tanah tersebut. Fakta hukum ini dibuktikan oleh Pembanding sebagaimana Bukti T.I.05 dan T.I-14 (Risalah Lelang Nomor 020/82/2019 tanggal 25 Mei 2019);

Keberatan terhadap amar putusan:

7. Bahwa Pembanding sangat keberatan terhadap amar putusan yang dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Sorong dalam perkara aquo;
8. Bahwa alasan utama keberatan pembanding terhadap Amar Putusan Pengadilan Negeri Sorong dalam perkara a quo sebagaimana yang telah diuraikan di atas adalah :
  - a. Bahwa Pengadilan Negeri Sorong telah salah dalam menerapkan hukum dan tidak melaksanakan peradilan yang harus diturut sesuai Undang-undang;
  - b. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sorong yang memeriksa dan memutus perkara ini didalam putusannya tidak mempertimbangkan jawaban, duplik, bukti-bukti Pembanding semula Tergugat I secara cukup, secara cermat, secara benar dan secara adil sesuai dengan fakta hukum yang ada dan/atau berdasarkan peraturan hukum yang berlaku;
  - c. Bahwa mohon kepada Majelis Hakim pada Tingkat Banding dapat membaca dan mempertimbangkan kembali alasan-alasan keberatan terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam perkara a quo sebagaimana yang telah diuraikan diatas, sebagai satu kesatuan yang





tidak terpisahkan dengan alasan-alasan keberatan terhadap Amar Putusan ini;

9. Bahwa Pembanding/semula Tergugat I keberatan terhadap Amar Putusan Nomor 3, padahal pihak Terbanding/semula Penggugat pada saat di persidangan tidak memberikan alat bukti berupa Akta Jual Beli atas sebidang tanah yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 43. Selain dari pada itu proses jual beli secara dibawah tangan tersebut tidak memenuhi prosedur dan syarat-syarat sebagai ditetapkan dalam pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sehingga tidak sah dan patut untuk dibatalkan;
10. Bahwa Pembanding/semula Tergugat I sangat keberatan terhadap Amar Putusan Nomor 4. Sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa penjualan jaminan kredit yang masih terikat atau masih dibebani dengan Hak Tanggungan yang tidak dilakukan sesuai dengan prosedur dan syarat-syarat sebagaimana diatur di dalam pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah tidak sah dan batal demi hukum. Dengan demikian maka Amar Putusan tersebut tidak sah dan harus dibatalkan karena dianggap tidak ada atau tidak pernah terjadi jual beli terhadap SHM No. 43 antara Terbanding dengan Tergugat III;
11. Bahwa Pembanding/semula Tergugat I keberatan terhadap Amar Putusan Nomor 5 karena Pembanding/semula Terbanding I telah memenuhi seluruh kewajiban/prestasi di dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tertanggal 30 Desember 2016 tersebut yaitu memberikan atau mencairkan kredit kepada Terbanding/semula Penggugat. Surat Perjanjian Kredit tersebut bukan Akta Jual Beli dan di dalamnya tidak ada kesepakatan jual beli atau tidak ada kewajiban Pembanding/semula Tergugat I untuk menyerahkan SHM No. 43 kepada Terbanding/semula Penggugat. Dengan demikian maka terbukti bahwa Pembanding/semula Tergugat I tidak melakukan wanprestasi atau cidera janji terhadap dalam Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 tersebut sehingga patut dan layak dibatalkan;
12. Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan Amar Putusan Nomor 6 karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sorong nyata-nyata telah lalai atau keliru atau melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku,



yaitu telah mengesahkan proses jual beli secara dibawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sementara SHM No. 43 telah sah dikuasai dan dimiliki oleh pemenang lelang atas nama Muhadi melalui proses lelang yang dilaksanakan secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga amar putusan Majelis Hakim dalam perkara a quo yang memerintahkan untuk mengurus sertifikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong, sangat menciderai peraturan dan tertib hukum yang berlaku, yaitu Undang-undang Agraria dan peraturan pelaksanaannya;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, telah ternyata bahwa Terbanding/semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya sebagaimana yang dituangkan dalam gugatannya, seharusnya *Judex facti* Pengadilan Tingkat Pertama menolak seluruh gugatan Terbanding/semula Penggugat dalam Pokok Perkara ;

Menimbang, bahwa sedang pihak Terbanding/semula Penggugat dalam Kontra Memori Bandingnya berpendapat yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding/semula Penggugat secara tegas menolak semua dalil-dalil keberatan-keberatan Pembanding/semula Penggugat dalam Memori Bandingnya karena hanya mengulang apa yang pernah disampaikan dalam eksepsi, jawaban serta dupliknya dan sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Sorong karena telah tepat dan benar serta memenuhi rasa keadilan;
2. Bahwa Terbanding/semula Penggugat berkeberatan Surat Kuasa Pembanding/semula Tergugat I, yaitu Surat Kuasa Khusus Nomor 25/SK-BPD/VI/2019 tertanggal 12 Juni 2019 dalam perkara ini karena cacat formil dan tidak sah, karena diberikan oleh pemberi kuasa yang tidak berhak untuk itu (*unauthorized person*), dimana berdasarkan surat Bukti TI.01 Bukti TI.02 Bukti TI.03 tidak ada satupun yang menyatakan nama ZULKARNAIN sebagai salah satu Direksi PT. Bank Pembangunan Daerah Papua ataupun sebagai Pemimpin PT. Bank Pembangunan Daerah Papua Kantor Cabang Teminabuan, sedangkan surat Bukti TI.18



tidak bisa dijadikan dasar hukum bagi Direksi Pembanding/Tergugat I untuk memberikan (melimpahkan) kewenangan kepada ZULKARNAIN untuk mewakili Pembanding/semula Tergugat I di dalam dan diluar pengadilan,

3. Bahwa Terbanding/semula Penggugat menolak keberatan Pembanding/semula Tergugat I dalam eksepsi baik eksepsi tentang gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium) maupun eksepsi tentang gugatan Terbanding/semula Penggugat kabur (Obscur Libel) dan sependapat dengan pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Son tertanggal 28 Januari 2020, yang menolak eksepsi ini telah benar dan sesuai sebagaimana telah diuraikan dalam paragraf 1, 2, 3, 5 dan 6 di halaman 41;
4. Bahwa Terbanding/semula Penggugat menolak keberatan Pembanding/semula Tergugat I dalam pokok perkara, karena pertimbangan Majelis Hakim Dalam Pokok Perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Son tertanggal 28 Januari 2020 telah benar dan sesuai. Justeru pihak Pembanding/semula Tergugat I yang telah keliru dalam memahami pertimbangan Majelis Hakim dan amar Putusan Pengadilan Negeri Sorong tersebut;
5. Bahwa jawaban atas dalil-dalil keberatan Pembanding/semula Tergugat I diatas telah jelas disebutkan dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam paragraf terakhir Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Son tertanggal 28 Januari 2020 di halaman 43, halaman 46-47, halaman 49, halaman 50-52 dan halaman 53, dengan demikian semua dalil-dalil keberatan Pembanding/semula Tergugat I dalam memori bandingnya menjadi terbantahkan dan harus dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini di tingkat Banding;
6. Bahwa Pembanding/semula Tergugat I telah mendalilkan hal yang bohong dalam Memori Bandingnya pada point c halaman 12 dengan menyatakan "*Bahwa di dalam Perjanjian Kredit 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 tersebut, tidak ada satupun klausula atau kesepakatan atau pernyataan dari Pembanding/semula Tergugat I tentang jual beli dan juga kewajiban untuk menyerahkan SHM No. 43*



kepada Terbanding/semula Penggugat.”, karena pernyataan itu bertentangan dengan fakta :

- Bahwa SHM No. 43 merupakan agunan/jaminan atas Perjanjian Kredit Nomor 102 tanggal 26 November 2012 yang dibuat antara Pembanding/semula Tergugat I dan Turut Terbanding I/semula Tergugat II.;
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi Terbanding/semula Penggugat, yaitu Mariana di depan persidangan yang menyatakan mengetahui kalau Terbanding/semula Penggugat dihubungi oleh pegawai dari Pembanding/semula Tergugat I sendiri yang menawarkan tanah yang menjadi obyek perjanjian kredit.;
- Bahwa Pembanding/semula Tergugat I mengakui membuat Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 bersama dengan Terbanding/semula Penggugat dan tidak ada satupun dalil Pembanding/semula Tergugat I yang menuntut pembatalan Surat Perjanjian Kredit tersebut sehingga Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 adalah sah dan mengikat;
- Bahwa Pembanding/semula Tergugat I mengakui, bahkan Pembanding/semula Tergugat I sendiri yang menyebutkan di dalam Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 bahwa SHM No. 43 merupakan agunan/jaminan atas Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 antara Pembanding/semula Tergugat I dengan Terbanding/semula Penggugat;
- Bahwa tidak ada satupun surat keterangan dari Turut Terbanding I/semula Tergugat II dan Turut Terbanding II/semula Tergugat III yang menyatakan bersedia memberikan SHM 43 milik Turut Terbanding II/semula Tergugat III sebagai agunan/jaminan atas Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 yang dibuat oleh Pembanding/semula Tergugat I dengan Terbanding/semula Penggugat;
- Bahwa Pembanding/semula Tergugat I tidak pernah membuat penafsiran terhadap frasa kalimat “Proses Balik Nama An Hasbi Nurlah Hasyim” dalam Pasal 6 huruf (A) Surat Perjanjian Kredit vide Bukti P-4/TI.12, yang berbunyi : “Atas kredit yang diberikan BANK, DEBITUR wajib menyerahkan agunan sebagai berikut : Sebidang Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 43 Tanggal 10-10-



1997 Dengan Luas 1.236 Meter Persegi Terletak di Desa Wermi Kecamatan Teminabuan Kab. Sorong Selatan Tertulis An. Yulianti Husain (proses balik nama An Hasbi Nurlah Hasyim)", oleh karenanya klausul ini tidak bisa dimaknai lain kecuali ada perjanjian jual beli tanah antara Terbanding/semula Penggugat dengan Turut Terbanding I/semula Tergugat II dan Turut Terbanding II/semula Tergugat III.;

Atas fakta-fakta diatas maka telah jelas Pemanding/semula Tergugat I telah mengakui Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 adalah kredit pembiayaan untuk Terbanding/semula Penggugat membeli tanah dari Turut Terbanding I/semula Tergugat II dan Turut Terbanding II/semula Tergugat III;

7. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Dalam Rekonvensi pada Putusan Pengadilan Negeri Sorong No. 52/Pdt.G/2019/PN.Son tertanggal 28 Januari 2020 halaman 54 dan 55 telah benar dan sesuai, sehingga semua dalil-dalil Pemanding/Tergugat I dalam Rekonvensi harus dinyatakan ditolak;
8. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Dalam Konvensi dan Rekonvensi pada Putusan Pengadilan Negeri Sorong No. 52/Pdt.G/2019/PN.Son tertanggal 28 Januari 2020 halaman 55 telah benar dan sesuai, sehingga Para Tergugat, yaitu Pemanding/semula Tergugat I, Turut Terbanding I/semula Tergugat II dan Turut Terbanding II/semula Tergugat III berada di pihak yang kalah sehingga haruslah dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, Terbanding/semula Penggugat mohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding, untuk menolak permohonan dan alasan-alasan banding Pemanding/semula Tergugat I dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sorong No. 52/Pdt.G/2019/PN.Son tertanggal 28 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut atau jika Majelis Hakim di Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama terhadap berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son tertanggal 28 Januari 2020 tersebut, Memori Banding yang diajukan oleh pihak

**Halaman 48 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding/semula Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Jayapura berpendapat dan akan mempertimbangkan sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa menegnai alasan-alasan dan pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Sorong Dalam Eksepsi pada pokoknya menolak seluruhnya eksepsi dari Pembanding/semula Tergugat I Konvensi sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan Dalam Eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Sorong Dalam Pokok Perkara, Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Jayapura tidak sependapat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya tertanggal 21 Mei 2019 tersebut pihak Terbanding/semula Penggugat telah mendalilkan bahwa Pembanding/semula Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi atas Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016, yaitu yang tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, dengan luas tanah 1.236 m2 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3876/1996 tertanggal 28-12-1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan, Kabupaten Sorong Selatan, tertulis atas nama Turut Tergugat II/semula Tergugat III kepada Terbanding/semula Penggugat, yang menurut Terbanding/semula Penggugat yang telah dibelinya melalui Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 tersebut sebagai kredit pembiayaan untuk Terbanding/semula Penggugat guna membeli tanah dari Turut Terbanding I/semula Tergugat II dan Turut Terbanding II/semula Tergugat III. Untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut pihak Terbanding/ semula Penggugat telah mengajukan surat Bukti P-1 sampai dengan Bukti P- 13 serta 2 (dua) orang saksinya, yaitu Muhammad Thamrin Juhuri More dan Mariana Natsua Safira;

**Halaman 49 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**

#### 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

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya pihak Pembanding/semula Tergugat I telah membantahnya dengan menyatakan bahwa pihak Pembanding/semula Tergugat I telah memenuhi semua kewajiban/prestasinya sehubungan dengan adanya Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 yang ditanda tangani oleh Pembanding/semula Tergugat I selaku kreditur dengan Terbanding/semula Penggugat selaku debitur. Sedang mengenai penyerahan Sertipikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, atas sebidang tanah dengan luas tanah 1.236 m2 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3876/1996 tertanggal 28-12-1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan, Kabupaten Sorong Selatan, tertulis atas nama Turut Tergugat II/semula Tergugat III kepada Terbanding/semula Penggugat, yang dituntut oleh Terbanding /semula Penggugat tersebut tidak ada diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 tersebut karena bukan Surat Perjanjian Jual Beli terhadap tanah dalam sertifikat tersebut. Untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut pihak Pembanding/semula Tergugat I telah mengajukan surat Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-21 tanpa mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa sedang pihak Turut Terbanding I/semula Tergugat II dan Turut Terbanding II/semula Tergugat III tidak ada mengajukan surat jawabannya karena tidak pernah hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil yang dikemukakan oleh para pihak yang bersengketa tersebut, maka dapatlah disimpulkan bahwa, yang menjadi pokok persengketaan para pihak dalam perkara ini adalah : "Apakah benar pihak Pembanding/semula Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Terbanding/semula Penggugat atas Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016, yaitu yang tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, dengan luas tanah 1.236 m2 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3876/1996 tertanggal 28-12-1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan, Kabupaten Sorong Selatan, tertulis atas nama Turut Tergugat II/semula Tergugat III kepada Terbanding/semula Penggugat, yang menurut Terbanding/semula Penggugat telah dibelinya melalui Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 tersebut sebagai kredit

**Halaman 50 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**

#### 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

pembiayaan untuk Terbanding/semula Penggugat guna membeli tanah dari Turut Terbanding I/semula Tergugat II dan Turut Terbanding II/semula Tergugat III”;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Jayapura akan mempertimbangkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh Terbanding/semula Penggugat, yaitu Bukti P-4 = Bukti T.I-12 dapat diketahui dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor 97/KMK/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 tersebut pihak debitur yaitu Hasbi Nurlah Hasyim (Terbanding/semula Penggugat) dengan suratnya tertanggal 4 Januari 2016 telah mengajukan permohonan kredit kepada PT Bank Pembangunan Daerah Papua Cabang Teminabuan (Pembanding/semula Tergugat I) selaku kreditur untuk Pengembangan Usaha Perdagangan, permohonan mana telah dikabulkan dengan memberikan Kredit Modal Kerja sebesar Rp700.000.000,-- (tujuh ratus juta rupiah) dengan jangka waktu pelunasan selama 60 (enam puluh) bulan terhitung mulai tanggal 30 Desember 2016 sampai dengan tanggal jatuh tempo 30 Desember 2021 (Bukti P-12 = Bukti T.I-13), uang mana telah dicairkan dan ditransfer ke Rekening Nomor 2010202065404 atas nama debitur Hasbi Nurlah Hasyim/Terbanding/semula Penggugat (Bukti T-14 dan Bukti T-15). Atas kredit yang diberikan tersebut pihak debitur menyerahkan agunan berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 43 teranggal 10-10-1997, dengan luas tanah 1.236 m2, terletak di Desa Wermit, Kecamatan Teminabuan, Kabupaten Sorong Selatan, tertulis atas nama Yulianti Husain/Turut Terbanding II/semula Tergugat III (proses balik nama an. Hasbi Nurlah Hasyim) dan agunan tersebut masih dibebani dengan Hak Tanggungan atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas kredit Turut Terbanding I/semula Tergugat II pada Pembanding/semula Tergugat I, sedang bukti kepemilikan barang agunan tersebut dikuasai oleh Pembanding/semula Tergugat I sampai kredit dinyatakan lunas;

Menimbang, bahwa kemudian dari surat Bukti P-5, Bukti P-6 dan Bukti P-7 dapat diketahui atas Kredit Modal Kerja yang diterimanya tersebut, pihak Terbanding/semula Penggugat telah mengangsur sebanyak 26 kali angsuran terakhir pada tanggal 30 September 2018, dengan jumlah angsuran dan bunga Rp368.316.507,-- (tiga ratus enam puluh delapan juta tiga ratus enam belas ribu lima ratus tujuh rupiah), sehingga pihak

**Halaman 51 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding/semula Penggugat telah diberikan peringatan untuk memenuhi kewajibannya membayar angsuran kreditnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dapatlah disimpulkan bahwa surat Bukti P-4 = Bukti T.I-12 tersebut adalah merupakan Surat Perjanjian Kredit antara pihak debitur yaitu Hasbi Nurlah Hasyim (Terbanding/semula Penggugat) yang dengan suratnya tertanggal 4 Januari 2016 telah mengajukan permohonan kredit kepada PT Bank Pembangunan Daerah Papua Cabang Teminabuan (Pembanding/semula Tergugat I) selaku kreditur untuk Pengembangan Usaha Perdagangan, dimana pihak kreditur telah menyerahkan uang yang dipinjam oleh debitur dalam bentuk Kredit Modal Kerja dan pihak debitur juga telah menerima uang yang dipinjamnya dari kreditur sejumlah Rp700.000.000,-- (tujuh ratus juta rupiah), namun pihak debitur baru mengangsur sebanyak 26 kali angsuran terakhir pada tanggal 30 September 2018, dengan jumlah angsuran dan bunga Rp368.316.507,-- (tiga ratus enam puluh delapan juta tiga ratus enam belas ribu lima ratus tujuh rupiah) dan bukan Perjanjian Jual Beli terhadap sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, dengan luas tanah 1.236 m2 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3876/1996 tertanggal 28-12-1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan, Kabupaten Sorong Selatan, tertulis atas nama Turut Terbanding II/semula Tergugat III;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding/semula Penggugat yang selebihnya, baik bukti surat maupun saksi-saksi, tidak ada satupun bukti yang menjelaskan adanya Perjanjian Jual Beli terhadap sebidang tanah yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit tersebut, kecuali 1 (satu) orang saksi atas nama Mariana Natsua Safira yang mengetahui sekitar pada tanggal 10 Desember 2016 saat bersama Terbanding/semula Penggugat di mobil, pihak Terbanding/semula Penggugat ada menerima telepon dari pegawai Pembanding/semula Tergugat I yang tidak diketahui namanya, ada menawarkan tanah kepada Terbanding/semula Penggugat dengan harga berapa saksi tidak mengetahui, tetapi pada tanggal 30 Desember 2016 sekitar jam 15.00 WIT, Terbanding/semula Penggugat mengajak saksi ke kantor Pembanding/semula Tergugat I, tetapi saksi hanya menunggu di mobil dan setelah Terbanding/semula Penggugat kembali ke mobil saksi melihat

**Halaman 52 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**



ada slip penarikan uang sejumlah Rp700.000.000,-- (tujuh ratus juta rupiah) atas nama Terbanding/semula Penggugat dari Pembanding/semula Tergugat I, namun saksi tidak melihat uangnya. Menurut keterangan Terbanding/semula Penggugat uangnya aman telah ada di orang bank (Pembanding/semula Tergugat I). Uang tersebut dipergunakan untuk membayar tanah yang pernah ditawarkan oleh Pembanding/semula Tergugat I sebelumnya dan tanahnya menjadi agunan di Pembanding/semula Tergugat I karena kreditnya macet. Sedang saksi Muhammad Thamrin Juhuri More hanya mengetahui tentang tanah milik Turut Terbanding II/semula Tergugat II yang menjadi jaminan pada Pembanding/semula Tergugat I karena pernah disuruh oleh Turut Terbanding I/semula Tergugat II untuk mengurus dan mengukurnya sehubungan mau dijual kepada pihak Terbanding/semula Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian hanya ada 1 (satu) orang saksi yang mengetahui tentang adanya jual beli atas tanah yang dimaksud oleh Terbanding/semula Penggugat (unus testis nullus testis);

Menimbang, bahwa jual beli yang dimaksud oleh Terbanding/semula Penggugat tersebut menurut pendapat Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Jayapura juga masih belum jelas apakah terjadi antara Terbanding/semula Penggugat dengan Pembanding/semula Tergugat I ataukah antara Terbanding/semula Penggugat dengan Turut Terbanding II/semula Tergugat II dan Turut Terbanding II/semula Tergugat III, karena tidak ada satupun bukti tertulis tentang itu;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Jayapura berpendapat dengan surat bukti dan saksi-saksinya tersebut pihak Terbanding/semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, sedang pihak Pembanding/semula Tergugat I telah dapat membuktikan dalil bantahannya, oleh karena mana petitum gugatan Nomor 5 yang menuntut agar Pembanding/semula Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena petitum gugatan Nomor 5 dinyatakan ditolak, maka untuk petitum Nomor 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 dan 9 harus dinyatakan ditolak pula;





Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan Dalam Pokok Perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Jayapura berpendapat gugatan Terbanding/semula Penggugat ditolak seluruhnya dan kepadanya harus dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat banding yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini, sedang kepada Turut Terbanding I/semula Tergugat II dan Turut Terbanding II/semula Tergugat III harus dihukum untuk mematuhi putusan ini;

**DALAM REKONPENSI**

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Sorong Dalam Rekonpensi, Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Jayapura tidak sependapat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding/semula Penggugat Konvensi tersebut, pihak Pembanding/semula Tergugat I dalam surat jawabannya tertanggal 10 September 2019 telah mengajukan gugatan rekonpensi, sehingga kedudukan Pembanding/semula Tergugat I Konvensi adalah sebagai Penggugat Rekonpensi/Pembanding/semula Tergugat I Konvensi dan Terbanding/semula Penggugat Konvensi sebagai Tergugat Rekonpensi/Terbanding/ semula Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonpensinya tersebut Penggugat Rekonpensi/Pembanding/semula Tergugat I Konvensi menuntut agar proses jual beli di bawah tangan antara Tergugat Rekonvensi/ Terbanding/semula Penggugat Konvensi dengan Turut Terbanding I/semula Tergugat II Konvensi dan Turut Terbanding II/semula Tergugat III Konvensi terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, dengan luas tanah 1.236 m<sup>2</sup> berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3876/1996, tertanggal 28-12-1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, yang terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan, dengan batas-batas tanah:

- disebelah utara berbatasan dengan : Jalan Poros Teminabuan Ayamaru;
- di sebelah timur berbatasan dengan : tanah milik H. Nur;
- di sebelah selatan berbatasan dengan : tanah milik Yunus Thesia;
- di sebelah barat berbatasan dengan : tanah milik H. Muhadi;

dinyatakan tidak sah karena bertentangan dengan peraturan yang berlaku, pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan. Untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut Penggugat Rekonvensi/Pembanding/semula Tergugat I Konvensi telah mengajukan surat Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-21 tanpa mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa atas gugatan rekonvensi tersebut, pihak Tergugat Rekonvensi/Terbanding/semula Penggugat Konvensi dalam repliknya menyatakan menolaknya karena gugatan tersebut tidak beralasan dan hanya pengulangan saja dari surat jawabannya. Untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut pihak Tergugat Rekonvensi/Terbanding/semula Penggugat Konvensi telah mengajukan surat Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-13 serta 2 (dua) orang saksinya, yaitu Muhammad Thamrin Juhuri More dan Mariana Natsua Safira;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Pembanding/semula Tergugat I Konvensi ini, Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Jayapura sesuai dengan pertimbangan Dalam Konvensi telah berpendapat bahwa mengenai jual beli di bawah tangan antara Tergugat Rekonvensi/ Terbanding/semula Penggugat Konvensi dengan Turut Terbanding I/semula Tergugat II Konvensi dan Turut Terbanding II/semula Tergugat III Konvensi terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 43 Desa Wermit, dengan luas tanah 1.236 m2 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3876/1996, tertanggal 28-12-1996, diterbitkan pada tanggal 10-10-1997, Warkah Nomor 2831/208/1997, yang terletak di Jalan Wermit-Ayamaru, Kelurahan Wermit, Distrik Teminabuan Kabupaten Sorong Selatan, dengan batas-batas tanah:

- disebelah utara berbatasan dengan : Jalan Poros Teminabuan Ayamaru;
- di sebelah timur berbatasan dengan : tanah milik H. Nur;
- di sebelah selatan berbatasan dengan : tanah milik Yunus Thesia;
- di sebelah barat berbatasan dengan : tanah milik H. Muhadi;

dinyatakan dengan surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukannya tidak dapat dibuktikan adanya oleh Tergugat Rekonvensi/Terbanding/semula Penggugat Konvensi, sehingga gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Pembanding/semula Tergugat I Konvensi kehilangan esensi untuk dibatalkan dan tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan oleh karenanya harus dinyatakan ditolak pula untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

**Halaman 55 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Tergugat Rekonvensi/Terbanding/semula Penggugat Konvensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, sedangkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Tergugat I Konvensi juga dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka kepada Tergugat Rekonvensi/Terbanding/semula Penggugat Konvensi sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum pula untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara dalam tingkat banding yang jumlahnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son tertanggal 28 Januari 2020 Dalam Pokok Perkara dan Dalam Rekonvensi harus dibatalkan dan Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Jayapura akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, pasal 199 RBg dan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat I tersebut;

### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI:

- Memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son tertanggal 28 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

#### DALAM POKOK PERKARA:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son tertanggal 28 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

### DALAM REKONPENSI

**Halaman 56 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Son tertanggal 28 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Terbanding/semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Turut Terbanding I/semula Tergugat II dan Turut Terbanding II/semula Tergugat III untuk mematuhi isi putusan ini;

### DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Pembanding/semula Tergugat I untuk seluruhnya;

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Terbanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini pada tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura, pada hari: Kamis, tanggal 24 April 2020 oleh kami: RAMLAN, S.H, M.H selaku Hakim Ketua Majelis, dengan DR. I KETUT SUDIRA, S.H, M..H., dan SRIYATMO JOKO SUNKOWO, S.H masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 14/PDT/2020/PT JAP tanggal 16 Maret 2020 dan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura tentang Penggantian Majelis Hakim Nomor 14/PDT/2020/PT JAP tanggal 14 April 2020 putusan

tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 30 April 2020 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh SUYATMI, S.H.,M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jayapura, tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara tersebut.

Hakim-hakim Anggota :

ttd

SRIYATMO JOKO SUNKOWO, S.H.,

ttd

DR. I KETUT SUDIRA, S.H.,M.H.

Hakim Ketua Majelis,

ttd

RAMLAN, S.H., M.H.,

**Halaman 57 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**



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

Panitera Pengganti,

ttd

SUYATMI, SH.,M.H.,

Perincian biaya perkara :

1. Meterai : Rp. 6.000,-

2. Redaksi : Rp. 10.000,-

3. Proses : Rp.134.000,-

J u m l a h : Rp.150.000,- (Seratus lima puluh ribu Rupiah)

Salinan Putusan Resmi ini sesuai aslinya  
Pengadilan Tinggi Jayapura  
Panitera,

RACHMAD SUDARMAN, S.H.,M.H.  
Nip. 19601215 198903 1 005.

**Halaman 58 Putusan Perdata Nomor 14/PDT/2020/PT JAP**

**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)