



PUTUSAN

Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Papua Barat yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

Paulus Perey Untajana, Pekerjaan PNS, No NIK 9271022301620002 Beralamat

Kilo 12 Masuk Jalan Sadewa I RT.01/RW.003 Kel. Giwu, Distrik Klaurun Kota Sorong Papua Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Max Mahare, SH., Andi Tenri Muri, SH. Dan Hasriyantui SH., MH. Advokat yang beralamat di Jalan Danau Maninjau Lorong IV No.03 RT.002/RW.003 Kelurahan Pal Putih Distrik Sorong Barat Kota Sorong, Propinsi Papua Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Mei 2022, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong pada Tanggal 9 Juni 2022 dengan Nomor 180/SKU.HK/6/2022/PN Son, sebagai **Pembanding** semula **Tergugat**;

Lawan:

Leni Wanda, Tempat Tanggal Lahir Sorong 02 Juni 1984, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Pendidikan, RT.002/RW.008 Kel. Klabulu, Distrik Malaisimsa, Kota Sorong Papua Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MARDIN, SH., MH., ALBERT FRANSSTIO, SH dan HADIJAH ASRI MUTHALIB, SH., Adalah Advokat dari Kantor Advokat "MARDIN, S.H., & REKAN", beralamat di Jalan Teminabuan, Km. 12 Masuk, RT. 003, RW. 001., Kelurahan Giwu, Distrik Klaurun, Kota Sorong-Papua Barat. berdasarkan Surat Kuasa Khusus 30 Maret 2022 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong pada Tanggal 31 Maret 2022 dengan Nomor 112/SKU.HK/3/2022/PN Son, sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

Halaman 1 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



Pengadilan Tinggi tersebut;

- Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Papua Barat Nomor 17/PDT/2023/PT MNK Tanggal 31 Maret 2023 Tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Membaca Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Papua Barat Nomor 16/PDT/2023/PT MNK Tanggal 31 Maret 2023 Tentang Penetapan Hari Sidang;
- Membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatannya Tanggal 17 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong pada Tanggal 17 Mei 2022 dalam Register Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Son, telah mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki Tanah dengan Sertifikat Hak milik Nomor 1135/Malaweale dengan Luas Tanah Kurang Lebih 7.500 M2, Tanah yang bersertifikat Hak Milik Nomor 1663/Malaweale dengan Luas Tanah Kurang Lebih 7.425 M2 dan Tanah yang bersertifikat Nomor: 1684/malaweale dengan Luas kurang lebih 7. 425 M2;
2. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan perjanjian Jasa penjualan Kavling pada Tanggal 01 November 2017 dengan tanah yang dimiliki oleh Penggugat sebagaimana Tanah yang bersertifikat Nomor 1135/Malaweale dengan Luas Tanah Kurang Lebih 7.500 M2 dan Tanah yang bersertifikat Nomor : 1684/malaweale dengan Luas kurang lebih 7. 425 M2;
3. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah sepakat dalam Perjanjian bahwa Tanah yang bersertifikat Nomor 1135/Malaweale dengan Luas Tanah Kurang Lebih 7.500 M2 akan di pecahkan menjadi 35 kavling dengan ukuran masing-masing kavling 170 M2, Harga Per Kavling adalah Rp. 35.000.000(tiga puluh lima juta rupiah) Tanah yang bersertifikat Nomor 1663/Malaweale dengan Luas Tanah Kurang Lebih 7.425 M2 akan di pecahkan dan Tanah yang bersertifikat Nomor: 1684/Malaweale dengan Luas kurang lebih 7. 425 M2 akan di pecahkan menjadi 28 Kavling dengan harga Per kavling Rp 30.000.000(tiga puluh juta rupiah);
4. Bahwa dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat tersebut hasil dari Penjualan Tanah dari masing-masing kavling akan di bagi hasil yaitu

Halaman 2 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			

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)



Penggugat mendapatkan 60% dan Tergugat mendapatkan hasil 40% dari hasil bersih terhadap penjualan kavling tersebut;

5. Bahwa terhadap perjanjian Jasa Penjualan Kavling tersebut sudah hampir semua tanah Kavling telah terjual dari tiga sertifikat tanah yang di miliki oleh Penggugat, dan Tergugat tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana yang di maksud dalam perjanjian yang Penggugat dengan Tergugat buat;
6. Bahwa dalam perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat terhadap hasil dari Penjualan Kavling tersebut yaitu Penggugat mendapatkan 60% dari Penjualan dan hasil tersebut akan di serahkan lansung secara tunai oleh Tergugat kepada Penggugat;
7. Bahwa sampai gugatan ini di ajukan Tergugat tidak pernah menyerahkan harga kavling tanah sebagaimana yang telah di Perjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat;
8. Bahwa oleh karena Tergugat telah lalai dalam isi perjanjian tersebut maka perbuatan Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi*;
9. Bahwa karena Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* yang tidak menjalankan isi perjanjian tersebut, maka Perjanjian pada Tanggal 01 November 2017 dapat di katakan batal demi hukum;
10. Bahwa terhadap perjanjian yang telah batal demi hukum sebagaimana Pasal 1451 dan Pasal 1452 KUHPerdat, sehingga Tergugat harus mengembalikan sertifikat milik Penggugat sebagaimana point 1 dalam gugatan Penggugat;
11. Bahwa demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan sertifikat kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Penggugat, maka terhadap ketiga sertifikat yaitu Sertifikat asli Hak Milik Nomor 1135/Malawele dengan Luas Tanah Kurang Lebih 7.500 M2, Sertifikat Asli Hak Milik Nomor :1663/Malawele seluas 7.425 M2, dan sertifikat asli Hak milik Nomor 1684/malawele dengan Luas kurang lebih 7. 425 M2, mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini memerintahkan kepada Tergugat untuk menunjukan asli kedua sertifikat ini dimuka persidangan;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 3 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



2. Menyatakan Tergugat menunjukan sertifikat asli Nomor 1135/Malaweale dengan Luas Tanah Kurang Lebih 7.500 M2 pada Tanggal 20 November 1991 Sertifikat Asli Hak Milik Nomor :1663/Malaweale seluas 7.425 M2, dan sertifikat asli Hak milik Nomor 1684/malaweale dengan Luas kurang lebih 7. 425 M2,
 3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan *wanprestasi*;
 4. Menyatakan Perjanjian Jasa Jual Beli pada Tanggal 01 Nopember 2017 antara Penggugat dengan Tergugat batal demi hukum;
 5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan ketiga sertifikat yaitu Sertifikat asli Hak Milik Nomor 1135/Malaweale dengan Luas Tanah Kurang Lebih 7.500 M2 pada Tanggal 20 November 1991, Sertifikat Asli Hak Milik Nomor :1663/Malaweale seluas 7.425 M2, dan sertifikat asli Hak milik Nomor 1684/malaweale dengan Luas kurang lebih 7. 425 M2, kepada Penggugat
 6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
 7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun *verzet*;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut diatas, Pembanding semula Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI.

1. Exceptio Non Adimpleti Contractus.

- a. Bahwa dalam hal Tergugat mengajukan *exceptio non adimpleti contractus* terhadap gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian dengan pemenuhan prestasi secara timbal balik, salah satu pihak tidak berhak menggugat pihak lainnya apabila pihak tersebut tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya atau prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
- b. Bahwa alasan eksepsi tersebut diatas sesuai dengan doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam buku Hukum Acara Perdata, terbitan Sinar Grafika, Cetakan keempat Mei 2006, halaman 461, yang menerangkan bahwa: "*Exceptio non adimpleti contractus* dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang

Halaman 4 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian”.

c. Bahwa di dalam perkara *a quo*, sesungguhnya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat yang dalam hal ini mewakili KSP Anjay bersumber pada Surat Perjanjian Jasa Penjualan Kavling pada Tanggal 01 November 2017, dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasinya secara timbal balik. Sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi, Tergugat sudah melaksanakan prestasinya kepada Penggugat yaitu telah **“memasarkan atau mencari pembeli tanah kavling”** milik Penggugat, yang mana proses pembayarannya dilakukan oleh pembeli tanah kavling, baik **“secara cash/tunai”** yaitu dengan cara membuka rekening dan menyetor pada rekening pembeli tanah kavling pada PT. BPR Arfindo Cabang Sorong maupun **“pembayaran melalui fasilitas kredit”** yang diperoleh dari PT. BPR Arfindo Cabang Sorong dan “kemudian dilakukan Debit Intern perintah pemindah bukuan, baik ke rekening Penggugat maupun ke Sekretaris KSP Anjay” dalam hal ini Bapak Sofyan Kamarudin, sesuai pembagian yang telah disepakati bersama.

d. Bahwa Tergugat mengharapkan pembagian hasil sesuai dengan yang telah disepakati kedua belah pihak. Akan tetapi, faktanya hingga sampai dengan Jawaban ini diajukan di dalam persidangan *a quo*, telah ternyata Penggugat tidak memenuhi kewajibannya terhadap Tergugat, yaitu **“Penggugat tidak membayar Jasa Pembayaran kavling yang merupakan sisa dari hasil penjualan tanah kavling kepada Tergugat yang merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Penggugat”**, dan selain itu yang lebih ironisnya lagi **“Penggugat tidak mau menandatangani Akta Jual Beli (AJB) pada Notaris yang telah ditunjuk”** guna pemecahan dan balik nama sertifikat kepada pembeli tanah kavling yang telah dibayar lunas, dan oleh karena itu **Penggugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*)** terhadap Tergugat, yang akan Tergugat jelaskan pada bagian pokok perkara.

Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum dan doktrin hukum tersebut diatas, maka Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat atas dasar *exceptio non adimpleti contractus*. Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo*, “didalam putusan akhir, yaitu menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima”.

Halaman 5 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



2. Exceptio Obscur Libel.

Bahwa didalam penyusunan gugatan *a quo*, sesungguhnya Penggugat didalam formulasi gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat formil yakni **"di dalam uraian gugatan *a quo* sangat membingungkan antara dalil-dalil posita"**, yang pada akhirnya menuntut sesuatu yang tidak didalilkan, petitum menjadi tidak jelas atau kabur dan **bahkan Petitum tidak sejalan atau bertentangan dengan dalil-dalil posita gugatan *a quo*** sebagaimana Tergugat akan **"bedah hukum terhadap gugatan Penggugat"** dibawah ini, sebagai berikut:

- a. Bahwa didalam dalil posita Penggugat *a quo* pada **angka 9 (sembilan)**, mendalilkan: "karena Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* yang tidak menjalankan isi perjanjian tersebut, maka perjanjian pada Tanggal 01 November 2017 dapat dikatakan **Batal Demi Hukum**" dan pada dalil Petitum **angka 4 (empat)**, menuntut: "Menyatakan Perjanjian Jasa Jual Beli pada Tanggal 01 Nopember 2017 antara Penggugat dengan Tergugat batal demi hukum".

Bahwa didalam Pasal 1320 KU H Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian meliputi:

6. Kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak;
7. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan;
8. Suatu pokok persoalan tertentu;
9. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Bahwa syarat pertama dan kedua, dinamakan syarat-syarat subyektif, Ketika syarat-syarat subyektif tidak terpenuhi, **perjanjian dapat dibatalkan**. Perjanjian dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak dapat meminta pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan oleh Hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan itu.

Sedangkan syarat ketiga dan keempat dinamakan syarat-syarat obyektif, jika syarat-syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian **batal demi hukum**. **"Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan"**. Kebatalan yang terjadi berdasarkan undang-undang, berakibat perbuatan hukum yang bersangkutan dianggap tidak pernah terjadi.

Oleh karena itu, bagaimana bisa Penggugat meminta perjanjian batal demi hukum sedangkan diketahui bahwa pada dalil posita angka 7 (tujuh)

Halaman 6 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



Penggugat mendalilkan, bahwa: “....Tergugat tidak pernah menyerahkan harga kavling tanah sebagaimana yang telah di perjanjikan ”.

Bahwa didalam menguraikan dalil-dalil gugatan *a quo*, **seharusnya Penggugat menguraikan secara jelas “konstruksi hukum terkait dalil-dalil tentang syarat-syarat obyektif”** yang telah dilanggar didalam penyusunan Surat Perjanjian Jasa Penjualan Kavling pada Tanggal 01 November 2017, dan oleh karena itu, secara hukum perjanjian *a quo* batal demi hukum.

Dengan demikian, didalam perkara *a quo*, Penggugat telah salah dalam hal mendalilkan alasan hukum untuk menuntut perjanjian *a quo* batal demi hukum, apalagi yang dituntut pada petitum angka 4 (empat) adalah sesuatu hal yang tidak diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat, yaitu: “Perjanjian Jasa Jual Beli pada tanggal 01 Nopember 2017”. Akan tetapi, yang benar adalah “Surat Perjanjian Jasa Penjualan Kavling pada Tanggal 01 November 2017”.

- b. Konstruksi hukum lainnya terkait dalil-dalil posita gugatan yang membingungkan adalah:
- Didalam dalil posita angka 1 (satu)**, Penggugat mendalilkan “memiliki 3 (tiga) tanah bersertipikat dengan SHM”, yaitu: Nomor 1135/Malaweale, Nomor: 1663/Malaweale dan Nomor: 1684/Malaweale;
 - Dan kemudian, **didalam dalil posita angka 2 (dua)**, Penggugat mendalilkan, bahwa dari ke-3 (ketiga) tanah bersertipikat SHM tersebut, Penggugat “telah mengadakan perjanjian Jasa Penjualan kavling pada Tanggal, 01 November 2017 dengan Tergugat hanya 2 (dua) tanah bersertipikat SHM, yaitu Nomor: 1135/Malaweale dan Nomor: 1684/Malaweale”, **tanpa menguraikan secara jelas**, apakah seketika perjanjian Jasa Penjualan kavling ditanda tangani antara Penggugat dan Tergugat, **langsung menyerahkan** ke-2 (kedua) tanah bersertipikat SHM, Nomor: 113/Malaweale dan Nomor: 1684/Malaweale” kepada Tergugat **ataukah tidak....?**.
 - Dan lebih lanjut, **didalam dalil posita angka 5 (lima)**, Penggugat mendalilkan, bahwa “terhadap perjanjian Jasa Penjualan kavling tersebut sudah hampir tanah kavling **telah terjual dari tiga sertifikat tanah** yang di miliki oleh Penggugat”, **hal mana berbeda dengan dalil posita angka 2 (dua) hanya 2 (dua) sertipikat**, tapi lucunya didalam uraikan selanjutnya pada **anak kalimat dalil posita angka 5 (lima)**, Penggugat mendalilkan: “Tergugat tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana yang dimaksud

Halaman 7 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



dalam perjanjian”-,

- d. Dan lebih lucu lagi, **didalam dalil posita angka 11 (sebelas)**, Penggugat mendalilkan, bahwa ”Demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan **ketiga sertifikat** kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Penggugat, yaitu SHM Nomor 1135/Malaweale, Nomor: 1663/Malaweale dan Nomor: 1684/Malaweale”, namun yang dimohonkan Penggugat kepada Majelis Hakim *a quo* pada anak kalimat selanjutnya di dalam dalil posita angka 11 (sebelas), yaitu: agar **”Tergugat menunjukan asli kedua sertifikat”**, tanpa memberikan penjelasan ke-2 (kedua) sertifikat yang mana dari 3 (tiga) yang harus ditunjukan didalam persidangan *a quo*.
- e. Akibat konstruksi hukum yang tidak jelas pada Posita Gugatan *a quo* tersebut diatas pada akhirnya tidak sejalan dan bahkan bertentangan dengan *petitum a quo*, yaitu:
- 1) Pada Petitum angka 2 (dua) dan angka 5 (lima), Penggugat menuntut agar Tergugat ”menunjukan ketiga sertifikat asli dan Tergugat dihukum untuk mengembalikan ketiga sertifikat asli”, sedangkan yang didalilkan ”didaiaim posita angka 2 (dua) hanya dua sertifikat yang diperjanjikan”, hal mana sama dengan posita angka 11 (sebelas), yaitu: memerintahkan ”Tergugat menunjukan asli kedua sertifikat”-,
 - 2) Pada petitum angka 4 (empat), Penggugat menuntut Perjanjian batal demi hukum adalah ”Perjanjian Jasa Jual Beli pada Tanggal 01 November 2017”, sedangkan di dalam dalil posita angka 2 (dua), didalilkan terkait: ”perjanjian Jasa Penjualan Kavling pada Tanggal, 01 November 2017”;
 - 3) Dan kemudian pada petitum angka 7 (tujuh), Penggugat menuntut agar: ”putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, Kasasi maupun *Verzet*”, sedangkan di dalam posita gugatan Penggugat tidak mendalilkan sebagai salah satu alasan posita untuk dituntut di dalam petitum gugatan *a quo*.

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

Halaman 8 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



diterima".

Oleh karena itu, untuk lebih memperkuat dalil eksepsi Tergugat berkenaan dengan *Exceptio Obscure Libel* tersebut diatas, maka sebagai bahan perbandingan dan pertimbangan hukum, mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim *a quo* berkenan mempertimbangkan Yurisprudensi MARI, sebagai berikut :

- a. Nomor: 239 K/Sip/1968, yang kaidah hukumnya menegaskan: "Bahwa suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima".
- b. Nomor: 1075 K/Sip/1980 Tanggal 18 Desember 1982, yang kaidah hukumnya menegaskan: "Bahwa Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena *petitum* bertentangan dengan *posita* gugatan, gugatan tidak dapat diterima".
- c. Nomor: 67 K/Sip/1975 Tanggal 13 Mei 1975, yang kaidah hukumnya menegaskan: "bahwa terlepas dari keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, karena *petitum* tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan, permohonan kasasi diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri harus dibatalkan".
- d. Nomor: 582 K/Sip/1973 Tanggal 18 Desember 1975, yang kaidah hukumnya menegaskan: "**Bahwa karena *Petitum* gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".**
- e. Nomor: 565 K/Sip/1973 Tanggal 21 Agustus 1973, yang kaidah hukumnya menegaskan: "**Bahwa terhadap obyek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima**".
- f. Nomor: 492 K/Sip/1970, Tanggal 21 November 1970, yang kaidah hukumnya menegaskan: "**Bahwa gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntutkan**".

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

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang dinyatakan oleh Tergugat dalam dalil-dalil eksepsi beserta rujukan hukum tersebut diatas, mohon secara *mutatis mutandis* dianggap bagian yang tak terpisahkan dalam dalil-dalil pokok perkara dibawah ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat *a quo*, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat;

Halaman 9 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			

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)



3. Bahwa dalil posita gugatan **poin 1 (satu) s/d poin 4 (empat)** yang dikemukakan oleh Penggugat *a quo* pada prinsipnya Tergugat akan menanggapinya, sebagai berikut:
- 3.1. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Surat Perjanjian Jasa Penjualan Kavling pada Tanggal 01 November 2017. Akan tetapi, didalam perjanjian *a quo*, sesungguhnya Tergugat bertindak untuk dan atas nama serta mewakili KSP Anjay:
- 3.2. Bahwa didalam perjanjian tersebut menyebutkan secara jelas, Penggugat yang disebut sebagai Pihak Pertama “menyerahkan” kepada Tergugat yang disebut sebagai Pihak Kedua “dua bidang tanah dengan spesifikasi” dari 3 (tiga) SHM milik Penggugat, yaitu:
- a. **Bidang tanah “pertama” yang berada diatas SHM, Nomor: 1135/Malawe**le, yang terletak di Jalan Makam Kabupaten Sorong, dan;
- b. **Bidang tanah “kedua” yang berada diatas SHM, Nomor: 1663/Malawe**le dan **SHM, Nomor: 1684/Malawe**le, yang terletak di Pasar Induk di Aimas Kabupaten Sorong;
- kepada Tergugat yang didalam hal ini mewakili KSP Anjay sebagai marketing untuk menjual tanah-tanah kavling yang merupakan pemecahan dari masing-masing SHM tersebut;
- Bahwa benar di dalam Perjanjian Jasa Penjualan Kavling yang ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat yang mewakili KSP Anjay telah disepakati bersama dengan sistim pembagian hasil penjualan, yaitu KSP Anjay *in casu* Tergugat mendapatkan 40 %, sedangkan Penggugat mendapatkan **60 %** dari **pendapatan bersih “setelah” dipotong dengan biaya-biaya pengeluaran** diatas 2 (dua) bidang tanah yang disebutkan dalam perjanjian *a quo*, yaitu:
- a. **Bidang tanah “pertama”** yang berada diatas SHM Nomor: 1135/Malawele seluas 7.500 M2 yang akan dipecahkan menjadi 35 Kavling dengan ukuran masing-masing Kavling 170 M2 dengan harga jual perkavlingnya sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);
- b. **Bidang tanah “kedua”** yang berada diatas SHM nomor: 1663/Malawele seluas 7.425 M2 dan SHM nomor: 1684/Malawele seluas 7.425 M2 yang akan dipecahkan menjadi 28 Kavling dengan ukuran masing-masing Kavling 170 M2 dengan harga jual perkavlingnya sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
- Bahwa khususnya **bidang tanah “kedua” dengan spesifikasi** SHM tersebut

Halaman **10** dari **28** Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



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

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

- Bahwa **sebelum** ditanda tangani Perjanjian Jasa Penjualan Kavling pada tanggal 01 November 2017 antara Penggugat dengan Tergugat **terlebih dahulu telah ada pembicaraan secara lisan** dan oleh sebab itu untuk menunjukan sikap komitmen Tergugat, telah ternyata Tergugat **menyerahkan uang sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) pada tanggal, 30 Oktober 2017** dengan cara Debit Intern perintah pembukuan dari rekening Tergugat pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong ke Rekening Penggugat pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong karena pada saat itu Penggugat membutuhkan dana.

4,1 Selanjutnya, di dalam Perjanjian *a quo* secara jelas dan tegas menyebutkan, bahwa: **“Pihak Kedua telah menyerahkan uang sebesar Rp. 400.000.000,- pada saat tanda tangani perjanjian ini, yang diperhitungkan sebagai pembayaran awal dan akan dipotong dari pendapatan Pihak Pertama secara bertahap”..**

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

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

1) **Penggugat:**

- Uang yang dibayarkan oleh pembeli tanah kavling, baik secara cash/tunai atau melalui fasilitas kredit pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong dan kemudian dilakukan Debit Intern perintah pembukuan ke rekening Leni Wanda *in casu* Penggugat sebesar Rp. 1.013.570.000.

Halaman **11** dari **28** Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



- Pengeluaran Penggugat untuk biaya-biaya lain sebesar Rp. 74.200.000.
- Pengeluaran *fee marketing* untuk 35 kavling sebesar Rp. 105.000.000.

Total Keuntungan bersih sebesar Rp. 834.370.000.

Terbilang: delapan ratus tiga puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah.

2) **KSP Anjay:**

- Uang yang dibayarkan secara cash/tunai dari 3 (tiga) orang pembeli tanah kavling untuk pembayaran 6 (enam) kavling dan diterima oleh KSP Anjay melalui Sekretaris KSP Anjay, Bapak Sofyan Kamarudin sebesar Rp. **204.700.000.**
- Pengeluaran Biaya Notaris untuk biaya pengikatan yang dibayarkan oleh Tergugat, padahal sesuai perjanjian *a quo* seharusnya merupakan tanggungjawab Penggugat sebesar Rp. **70.000.000.**

Total keuntungan bersih sebesar Rp. 134.700.000.

Terbilang: seratus tiga puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah.

3) Jumlah Pendapatan bersih Penggugat dan KSP Anjay/Tergugat sebesar Rp 834.370.000 + Rp 134.700.000 =Rp 969.070.000.

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

- > Pihak Pertama *in casu* Penggugat memperoleh:
Rp 969.070.000 x60 %= **Rp 581.442.000,-.**
- > Pihak Kedua *in casu* KSP Anjay memperoleh:
Rp 969.070.000 x40 % = **Rp387.628.000,-.**

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

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

Oleh karena itu, **masih ada kekurangan pembayaran uang jasa penjualan**

Halaman 12 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



kavling yang harus dibayar oleh Penggugat *a quo* kepada KSP Anjay *in casu* Tergugat, jika dihitung kembali adalah sebesar **Rp 787.628.000 - Rp 511.308.200 = Rp 276.319.800,-** (terbilang: dua ratus tujuh puluh enam juta tiga ratus sembilan belas ribu delapan ratus rupiah).

Dengan demikian, terkait **bidang tanah “pertama”**, sisa jasa penjualan kavling yang harus dibayarkan Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar **Rp 276.319.800,-** (terbilang: dua ratus tujuh puluh enam juta tiga ratus sembilan belas ribu delapan ratus rupiah).

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

- 1) **Pendapatan dari harga jual Tanah Kavling:**
9 Tanah Kavling X Rp. 30.000.000/Kavling = Rp 270.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
- 2) Potong biaya-biaya, Marketing dan biaya pengembalian batas sebesar **Rp 42.000.000** (empat puluh dua juta rupiah) **untuk pengurusan 9 Tanah Kavling,**
- 3) Dengan demikian, **pendapatan bersih** dari hasil penjualan 9 tanah Kavling tersebut adalah Rp. 270.000.000 - Rp 42.000.000 = **Rp 228.000.000** (dua ratus dua puluh delapan juta rupiah);
- 4) Bahwa sesuai dengan sistim pembagian hasil penjualan yang disepakati bersama antara Penggugat dan KSP Anjay yang diwakili Tergugat adalah sebagai berikut:
 - Pihak Pertama *in casu* Penggugat sebesar 60% X Rp 228.000.00,- = Rp. 136.800.000 (seratus tiga puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah);
 - Pihak Kedua *in casu* KSP Anjay sebesar 40% X Rp. 228.000.00,- = **Rp. 91.200.000** (Sembilan puluh satu juta dua ratus ribu rupiah).

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

Halaman 13 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



= **Rp. 19.659.200,-** (terbilang: sembilan belas juta enam ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus rupiah).

Dengan demikian, terkait **bidang tanah “kedua”**, sisa jasa penjualan kavling yang harus dibayarkan Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar **Rp. 19.659.200,-** (terbilang: sembilan belas juta enam ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus rupiah).

Bertitik tolak dari uraian tersebut diatas, maka **“total keseluruhan sisa pembayaran Jasa penjualan tanah Kavling” yang harus dibayar Penggugat kepada KSP Anjay in casu Tergugat adalah sebesar Rp. 295.979.000,-** (terbilang: dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah), dengan perincian, sebagai berikut:

Sisa pembayaran uang jasa penjualan tanah Kavling dengan SHM Nomor: 1135/Malaweke sebesar **Rp 276.319.800,- + Rp. 19.659.200,-** yang merupakan sisa pembayaran jasa penjualan tanah Kavling dengan SHM nomor 1684/Malaweke, sehingga total keseluruhan atas jasa penjualan tanah kavling bidang tanah pertama dan kedua berjumlah Rp. 295.979.000,- (terbilang: dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah)

- 4.3. Bahwa didalam perjanjian *a quo*, **tidak ada kesepakatan secara tertulis** yang menegaskan, bahwa hasil penjualan tanah-tanah kavling tersebut **akan diserahkan langsung secara tunai** oleh Tergugat kepada Penggugat;
- 4.4. Bahwa beranjak dalil bantahan pada angka 4.1, 4.2 dan 4.3 tersebut diatas, maka **sesungguhnya yang melakukan perbuatan wanprestasi** terkait dengan Surat Perjanjian Jasa Penjualan Kavling tertanggal, 01 Nopember 2017 **adalah Penggugat kepada Tergugat dan oleh karena itu, tidak ada kelalaian dari Tergugat a quo terhadap Penggugat.**
5. Bahwa terkait dengan dalil *posita* Penggugat *a quo* pada angka 11 (sebelas) sebagaimana terdapat pada anak kalimat yang terakhir yaitu: **“memerintahkan kepada Tergugat untuk menunjukkan asli kedua Sertifikat ini dimuka persidangan”** adalah dalil yang tidak mendasar dan beralasan hukum karena **terkesan ada upaya Penggugat “sedang belajar hukum” yaitu mencoba memutarbalikkan fakta hukum.**
Bahwa justru berdasarkan dalil *posita* angka 11 (sebelas) dan *petitum* angka 2 (dua) gugatan Penggugat *a quo*, sesungguhnya **“hanya mempertontonkan sifat asli” Penggugat “yang hobbinnya suka memutar balikan fakta**

Paradigma 14 dan 26 Putusan Nomor 11/PDT/2023/PT MMR

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



hukum” sebab Leni Wanda S.H sebagai Penggugat Prinsipal sesungguhnya mengetahui keberadaan sertifikat tersebut sejak awal perjanjian *a quo* ditanda tangani, yaitu:

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

Dalil bantahan Tergugat tersebut diatas adalah sejalan dengan 2 (dua) dari 3 (tiga) buah Surat Leni Wanda, S.H., selaku Penggugat *a quo* yang ditujukan kepada Ibu Notaris Retno Purbawati, SH., M.Kn di Kabupaten Sorong, berturut-turut dengan **surat yang ada pada KSP Anjay in casu Tergugat**, yaitu Surat:

- 1) Nomor: 15/LW/IV/2020 tanggal, 21 April 2020, Perihal: Surat Ke-II Penarikan SHM Nomor: 1135/Malaweale, Belum ada balasan Surat No: 03/L_/2020.
- 2) Nomor: 17/LW/V/2020 tanggal, 02 Mei 2020, Perihal: Surat Ke-III Pembatalan dan Penarikan SHM Nomor: 1135/Malaweale, Belum ada balasan Surat No: 03/LW/II/2020, Belum ada balasan Surat No. T5/LW/IV/2020.

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

Bahwa selama ini permasalahan hukum antara Penggugat dan Tergugat sesungguhnya sebelum gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat adalah **Penggugat tidak mau menandatangani Akta Jual Beli** pada Notaris guna proses pemecahan dan balik nama terhadap *user* atau debitur yang telah membayar secara lunas tanah kavling, baik secara cash/tunai atau melalui fasilitas kredit, **kecuali KSP Anjay membayar “tanda tangan Penggugat”** sebesar Rp. 15.000.000,-/tanah kavling (lima belas juta rupiah setiap tanah kavling).

Bahwa terkait dengan tindakan Penggugat *a quo* menuntut **“pembayaran**

Halaman 15 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



tanda tangannya” sebesar Rp. 15.000.000,-/tanah kavling (lima belas juta rupiah setiap tanah kavling) **telah ada sejak ada pertemuan sebelumnya** antara Penggugat dan KSP Anjay diwakili Tergugat *a quo* secara langsung maupun pertemuan di Polres Sorong dan Polres Sorong Kota, padahal Penggugat telah menikmati hasil pembayaran tanah kavling tersebut dan **bahkan telah digunakan untuk membayar tunggakan kredit** Penggugat dan suaminya Penggugat maupun perusahaan dengan Direktur Penggugat dan perusahaan dengan Direktur atas nama Sudirman yang *nota bene* suami Penggugat pada PT. Bank Arfindo Cabang Sorong. **Hal inilah yang merupakan salah satu substansi alasan hukum lahirnya perjanjian a quo;**

6. Bahwa **Penggugat** adalah **pihak yang beritikad buruk** dan mencoba mencari-cari alasan untuk menghindari dari kewajibannya menandatangani pemecahan dan balik nama atas hak pembeli tanah kavling yang telah diterima, yaitu dengan menyatakan bahwa Tergugat tidak pernah menyerahkan harga kavling tanah sebagaimana yang telah diperjanjikan dan Penggugat mengharapkan perjanjian *a quo* batal demi hukum. Bahwa oleh karena, tindakan Penggugat telah menghindari dari kewajibannya, maka KSP Anjay yang dalam hal ini diwakili oleh Tergugat *a quo* telah mengambil langkah hukum, yaitu membuat Pengaduan di SPKT Polres Sorong, dengan bukti Laporan Pengaduan, Nomor: STBLP/56/IX/2020/SPKT-I Tanggal, 28 September 2020. Bahwa Penyelidik Polres Sorong telah mempertemukan antara Penggugat dan KSP Anjay yang diwakili Tergugat *a quo* sebanyak 2 (dua) kali pertemuan namun tidak mencapai kesepakatan, sehingga KSP Anjay melalui Tergugat *a quo* menindak lanjuti pengaduan tersebut dengan membuat Laporan Polisi, Nomor: LP/73/III/2021/SPKT III Tanggal, 19 Mei 2021 terhadap Penggugat sehubungan dengan dugaan tindak pidana penipuan yang diduga dilakukan Leni Wanda *in casu* Penggugat *a quo* terkait dengan Surat Perjanjian Jasa Penjualan Kavling tertanggal, 01 Nopember 2017 dan selanjutnya perkara tersebut telah dilimpahkan ke Polres Sorong Kota sehubungan dengan *locus delicti* dan *tempus delicti* berada di Wilayah Hukum Polres Sorong Kota dan saat ini masih diproses secara "hukum pada Polres Sorong Kota.

Bahwa beranjak dari alasan-alasan dan dasar hukum dalam jawaban pokok

Halaman 16 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



perkara pada angka 1 (satu) s/d 6 (enam) tersebut diatas, maka sudah sepatutnya secara hukum dalil posita gugatan *a quo* pada angka 5 (lima) sampai dengan angka 11 (sebelas) dan Petitum angka 1 (satu) sampai dengan 7 (tujuh), **patut pula dikesampingkan/ditolak secara hukum karena tidak beralasan dan mendasari hukum** dan oleh karena itu, mohon Majelis Hakim *a quo* mempertimbangkan pula Yurisprudensi MARI:

1. Nomor: 438 K/Pdt/1995, Tanggal 30 September 1996, pada putusan akhir, yang kaidah hukumnya, menegaskan: **"Dalam suatu gugatan apabila terbukti bahwa Penggugat yang wanprestasi, maka gugatan Penggugat sepanjang mengenai wanprestasinya pihak lawan harus ditolak"**,
2. Nomor: 28 K/Sip/1973 tanggal, 15 November 1975, yang kaidah hukumnya menegaskan: **"Karena *rechtfeiten* diajukan bertentangan dengan petitum gugatan harus ditolak"**.

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

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut diatas Pengadilan Negeri Sorong telah menjatuhkan Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Son, Tanggal 16 November 2022, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Halaman 17 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



2. Menyatakan Tergugat menunjukkan sertifikat asli Nomor 1135/Malaweale dengan Luas Tanah Kurang Lebih 7.500 M2 pada Tanggal 20 November 1991 Sertifikat Asli Hak Milik Nomor :1663/Malaweale seluas 7.425 M2, dan sertifikat asli Hak milik Nomor 1684/malaweale dengan Luas kurang lebih 7. 425 M2,
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan Perjanjian Jasa Jual Beli pada Tanggal 01 Nopember 2017 antara Penggugat dengan Tergugat batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan ketiga sertifikat yaitu Sertifikat asli Hak Milik Nomor 1135/Malaweale dengan Luas Tanah Kurang Lebih 7.500 M2 pada Tanggal 20 November 1991, Sertifikat Asli Hak Milik Nomor : 1663/Malaweale seluas 7.425 M2, dan sertifikat asli Hak milik Nomor 1684/malaweale dengan Luas kurang lebih 7. 425 M2, kepada Penggugat
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini sejumlah Rp610.000,00 (enam ratus sepuluh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Son, tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada Tanggal 16 November 2022 yang dihadiri oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, tanpa dihadiri oleh Pembanding semula Tergugat maupun Kuasanya. Kemudian terhadap putusan tersebut Pembanding semula Tergugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Son, Tanggal 6 Desember 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sorong. Permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Sorong pada Tanggal 19 Desember 2022;

Menimbang bahwa mengenai adanya permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Banding semula Penggugat, sesuai Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Son, Tanggal 20 Desember 2022;

Menimbang bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong pada Tanggal 19 Desember 2022, dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 18 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



1. Terkait Exceptio Non Adimpleti Contractus.

- Bahwa Pembanding sangat keberatan dan menolak secara tegas atas pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* Putusan Pengadilan Negeri Sorong, Nomor: 52/Pdt.G/2022/PN.Son tanggal 16 November 2022, pada halaman 21 paragraf ke-1. Seharusnya *Judex Facti* Putusan Pengadilan Negeri Sorong *a quo* beranjak dari Jawaban Tergugat/Pembanding tertanggal, 27 Juli 2022 terkait *Exceptio Non Adimpleti Contractus*, yang merupakan keberatan dan sangkalan-sangkalan dari Pembanding serta mendasari pada bukti-bukti Pembanding, sesuai tanda bukti T-3, T-4 dan T-5, dimana terdapat fakta hukum proses pembayaran tanah-tanah kavling di Jalan Makam dan biaya pembayaran balik nama tanah-tanah kavling di Jalan Makam pada Notaris, sesuai tanda bukti T-6, T-10, T-11 serta dihubungkan dengan keterangan Saksi ALBERTH M. BOROLLA dan keterangan Saksi JUMIRAN. Dengan demikian, bertitik tolak dari alasan keberatan Pembanding tersebut, maka seharusnya setelah pemeriksaan bukti-bukti yang dihadirkan dalam persidangan *a quo*, sepatutnya menurut hukum terkait ***Exceptio Non Adimpleti Contractus* termasuk dalam ruang lingkup Eksepsi Hukum Materil**, maka eksepsi tersebut **patut dikabulkan**;
- Bahwa selain itu, setelah membaca dan membedah hukum atas susunan isi Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sorong *a quo*, sama sekali tidak mempertimbangkan tentang fakta-fakta hukum persidangan seperti dilakukan oleh Pembanding dalam Memori Banding *a quo* diatas. Yang dilakukan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sorong *a quo* dalam pertimbangan hukumnya **“hanya mengutip dalil gugatan Terbanding dan Eksepsi Pembanding in casu hanya dipertentangkan dan lalu menyimpulkannya”**, **tanpa terlebih dahulu** mengungkapkan fakta hukum persidangan berupa bukti surat dan bukti saksi yang diajukan oleh Pembanding dan Terbanding pada bagian **“Tentang Duduk Perkara”**, namun oleh *Judex Factie* Pengadilan Negeri Sorong *a quo* **“meletakan fakta-fakta persidangan diletakan dalam pokok perkara”** pada bagian **“Tentang Pertimbangan Hukum”**. Oleh karena itu, terbukti dalam perkara *a quo* terdapat kesalahan pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Negeri Sorong akibat kesalahan fakta dan salah menerapkan hukum acara perdata terkait dengan **“susunan isi Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sorong *a quo* yang tidak sesuai dengan praktek Peradilan**

2. Terkait Exceptio Obscur Libel.

- Bahwa Pembanding sangat keberatan dan menolak secara tegas atas pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* Putusan Pengadilan Negeri Sorong, Nomor: 52/Pdt.G/2022/PN.Son Tanggal 16 November 2022, pada halaman 21 paragraf ke-4;
- Bahwa Putusan *Judex Facti* Putusan Pengadilan Negeri Sorong, Nomor: 52/Pdt.G/2022/PN.Son Tanggal 16 November 2022 **adalah merupakan gugatan yang diajukan kembali setelah sebelumnya** dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Sorong, Nomor: 119/Pdt.G/2021/PN.Son

Halaman 19 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



Tanggal, 9 Maret 2022 (**terlampir dalam lampiran Memori Banding Pembanding a quo**) dan pada putusan akhir, gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijike Verklaard*). Selanjutnya, **Terbanding merubah gugatan**, yang ternyata hanya **merubah kata "kedua sertifikat" menjadi "ketiga sertifikat"** pada **bagian Petitum**, sedangkan pada **posita** gugatannya **tetap sama seperti dalam perkara a quo**, sebagaimana terdapat pada gugatan Terbanding, Nomor: 52/Pdt.G/2022/PN.Son, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong, Tanggal 17 Mei 2022, dan diputus pada Tanggal, 16 November 2022;

- Bahwa bertitik tolak dari Putusan Pengadilan Negeri Sorong, Nomor: 119/Pdt.G/2021/PN.Son tanggal, 9 Maret 2022, pada halaman 43 paragraf ke-1, ke-2 dan ke-3 dari 45 halaman Putusan perdata gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN.Son, sangat jelas Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Sorong, Nomor: 119/Pdt.G/2021/PN.Son Tanggal, 9 Maret 2022 melihat dan mempertimbangkan secara hukum **"gugatan Penggugat cacat formil atau tidak jelas sehingga Eksepsi Tergugat dinyatakan dikabulkan"**.
- Bahwa dari dalil **posita angka 2 (dua) a quo**, dapat disimpulkan, bahwa tanah yang dimiliki oleh Penggugat/Terbanding hanya 2 (dua) tanah bersertipikat SHM, yaitu Nomor: 1135/Malaweale dan Nomor: 1684/Malaweale" terkait **perjanjian Jasa Penjualan kavling pada Tanggal, 01 November 2017** dengan Pembanding;
- Bahwa alasan hukum Pembanding tersebut diatas adalah sama dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sorong **a quo "Dalam Pokok Perkara"** sepanjang yang diakui oleh Pembanding atau setidaknya tidak disangkal Terbanding, sebagaimana terdapat pada halaman 21-22 garis datar ke-2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN.Son, yang dapat Pembanding kutip kembali sepanjang dalam hubungannya dengan alasan hukum keberatan Pembanding **a quo**;
- Bahwa berdasarkan alasan dan dasar hukum keberatan Pembanding terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sorong **a quo** terkait *Exceptio Obscur Libel* tersebut diatas, maka seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sorong **a quo** melihat secara jeli dan serta mempertimbangkan secara hukum, bahwa **"gugatan Terbanding cacat formil atau tidak jelas"**, dan oleh karena itu **Eksepsi Pembanding harus dinyatakan dikabulkan"**, namun faktanya tidak melihat kekurangan formil gugatan Terbanding.

3. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Pembanding sangat keberatan dan menolak secara tegas atas pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* Putusan Pengadilan Negeri Sorong, Nomor: 52/Pdt.G/2022/PN.Son Tanggal 16 November 2022, **pada halaman 33 paragraf ke-4 dan ke-5**, dengan alasan-alasan sebagaimana yang dikemukakan secara rinci pada halaman 10 sampai dengan halaman 14 Memori Banding tersebut;

Halaman 20 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



2. Bahwa Pembanding sangat keberatan dan menolak secara tegas atas pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* Putusan Pengadilan Negeri Sorong, Nomor: 52/Pdt.G/2022/PN.Son Tanggal 16 November 2022, pada halaman 34 paragraf ke-3, dengan alasan-alasan sebagaimana yang dikemukakan secara rinci pada halaman 14 sampai dengan halaman 16 Memori Banding tersebut;
3. Bahwa Pembanding sangat keberatan dan menolak secara tegas atas pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* Putusan Pengadilan Negeri Sorong, Nomor: 52/Pdt.G/2022/PN.Son Tanggal 16 November 2022, pada halaman 36 paragraf ke-4, dengan alasan-alasan sebagaimana yang dikemukakan secara rinci pada halaman 16 sampai dengan halaman 22 Memori banding tersebut;

Menimbang bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat pada Tanggal 20 Desember 2022, dan oleh Terbanding semula Penggugat telah diajukan kontra memori banding yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Sorong pada Tanggal 29 Desember 2022, dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pernyataan Permohonan Banding PEMBANDING telah melampaui tenggang waktu 14 (empat belas) hari Pengajuan Banding;
2. Bahwa batas tenggang waktu pengajuan permohonan banding yang digariskan Pasal 7 ayat (1) UU nomor 20 tahun 1947 dan Pasal 199 ayat (1) RBg adalah merupakan syarat formil yang bersifat imperatif. Tidak boleh dilanggar dan dikesampingkan,
3. Bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Sorong telah menerapkan hukum pembuktian secara benar dan adil sesuai dengan tata cara untuk melakukan peradilan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, Bahwa menanggapi keberatan PEMBANDING point 1 halaman 4 memori banding, pernyataan yang menilai Hakim Tingkat Pertama *in casu* Pengadilan Negeri Sorong telah KESALAHAN PERTIMBANGAN HUKUM DAN SALAH MENERAPKAN HUKUM ACARA PERDATA di dalam memberikan pertimbangan hukum sehingga tidak memberikan putusan yang BENAR dan ADIL. Pernyataan ini adalah merupakan pernyataan subyektif PEMBANDING dan tidak berdasar dalam menilai jalannya proses persidangan;
4. Bahwa menanggapi terkait dalil dari PEMBANDING yang membandingkan putusan Majelis Hakim *Judex Factie* perkara Nomor: 52/Pdt.G/2022/PN.Son yang dimana terhadap putusan tersebut sudah sesuai dengan fakta persidangan sebagaimana yang ada dalam Berita

Halaman **21** dari **28** Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



Acara Persidangan, untuk itu Pembanding sangat keliru dan gagal fokus kalau putusan Majelis Hakim Perkara Nomor : 52/Pdt.G/2022/PN.Son akan disamakan dengan Putusan Majelis Hakim *Judex Factie* Perkara No. 119/Pdt.G/2021/PN.Son;

5. Bahwa menanggapi keberatan PEMBANDING dalam Memori Banding point 1 halaman 10 sampai halaman 13, dengan alasan-alasan sebagaimana yang dikemukakannya secara rinci pada halaman 6 sampai dengan halaman 8 kontra memori banding tersebut;
6. Bahwa menanggapi keberatan PEMBANDING pada point 2 halaman 14 sampai halaman 16 dalam Memori Bandingnya, dengan alasan-alasan sebagaimana yang dikemukakannya secara rinci pada halaman 8 sampai dengan halaman 9 kontra memori banding tersebut;
7. Bahwa menanggapi keberatan PEMBANDING dalam Memori Banding point 3 halaman 16 sampai halaman 25, dengan alasan-alasan sebagaimana yang dikemukakannya secara rinci pada halaman 9 sampai dengan halaman 11 kontra memori banding tersebut;
8. Bahwa dengan demikian TERBANDING dapat membuktikan semua dalil-dalil dalam gugatan dengan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi oleh karena itu apa yang di putusan oleh Majelis Hakim *Judex Fatie* Pengadilan Negeri Sorong dalam perkara Nomor: 52/Pdt.G/2022/PN.Son berdasarkan fakta persidangan telah tepat dalam menentukan sumber-sumber hukum formil yang diterapkan yakni HIR/RBg, KUHPerdara, asas-asas hukum, Yurisprudensi. serta dengan tepat telah menentukan sumber-sumber hukum materil yakni nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat mencakup nilai-nilai sosiologis dan nilai-nilai filosofis;

M e n i m b a n g , bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sesuai Relaas Pemberitahuan Tanggal 29 Desember 2022;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Son, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada Tanggal 16 November 2022, dan oleh karena Pembanding semula Tergugat tidak hadir pada saat putusan diucapkan, maka pada Tanggal 16 November 2022 itu pula isi putusan tersebut diberitahukan kepada Pembanding semua Tergugat, sesuai Relaas Pemberitahuan yang ditandatangani oleh Juru

Halaman 22 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			

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)



Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Sorong, sedangkan permohonan banding diajukan oleh Pembanding semula Tergugat pada Tanggal 6 Desember 2022, sehingga apabila permohonan banding tersebut dihitung sejak tanggal diberitahukannya putusan sebagaimana yang tertera dalam relaas pemberitahuan putusan tersebut, maka permohonan banding tersebut diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dalam tenggang waktu lebih dari 14 (empat belas) hari kalender. Akan tetapi ternyata bahwa pemberitahuan putusan tersebut dilakukan oleh jurusita pengganti bukan di tempat domisili/alamat kantor kuasanya Pembanding semula Tergugat, melainkan disampaikan melalui Kepala Kelurahan Giwu, padahal dalam hal ini Pembanding semula Tergugat telah memberikan kuasa kepada Max Mahare, SH., Andi Tenri Muri, SH. dan Hasriyantui SH., MH, sedangkan status/kedudukan kuasanya tersebut tidak pernah dicabut oleh pemberi kuasa, sehingga dengan demikian kuasa tersebut masih berlaku dan sah menurut hukum, oleh karena itu seharusnya pemberitahuan isi putusan dilakukan di tempat domisili/alamat kantor kuasanya tersebut, akan tetapi ternyata Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat baru diberitahu adanya putusan tersebut pada Tanggal 6 Desember 2022, sehingga pada Tanggal 6 Desember 2022 itu pula Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat menyatakan banding sesuai Akta Pernyataan Permohonan Banding yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Sorong. Dengan demikian secara faktual pemberitahuan isi putusan tersebut adalah pada Tanggal 6 Desember 2022, dan karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam Undang-undang, dan Peraturan Mahkamah Agung No 7 Tahun 2022, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara banding ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/dahulunya Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sorong, Nomor: 52/Pdt.G/2022/PN.Son Tanggal 16 November 2022, yang dimohonkan banding;
-

Halaman 23 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat/Pembanding untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan **menolak gugatan** Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Terbanding/Penggugat **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**;
- Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

- Apabila Ketua/Majelis Hakim pada Tingkat Banding *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara banding ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menolak permohonan banding dari PEMBANDING dahulu TERGUGAT.
- Menyatakan permohonan banding dari PEMBANDING dahulu TERGUGAT tidak dapat diterima;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sorong Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN.Son Tanggal 16 November 2022 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat Banding;

Atau ;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan dan memori banding dari Pembanding semula Tergugat, serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding **tidak sependapat** dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa di dalam jawaban atas gugatan *a quo* Pembanding semula Tergugat telah mengajukan eksepsi Terkait *Exceptio Non Adimpleti Contractus* dan eksepsi terkait *Exceptio Obscur Libel*. Akan tetapi ternyata eksepsi tersebut tidak diputus dan tidak dinyatakan hukumnya di dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Son, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut sebelum lebih jauh mempertimbangkan pokok perkaranya;

Halaman 24 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



Menimbang bahwa di dalam dalil eksepsi point ke 1 huruf c, Pembading semula Tergugat.mendalilkan bahwa didalam perkara *a quo*, sesungguhnya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat yang dalam hal ini mewakili KSP Anjay bersumber pada Surat Perjanjian Jasa Penjualan Kavling pada Tanggal 01 November 2017, dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasinya secara timbal balik. Sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi, Tergugat sudah melaksanakan prestasinya kepada Penggugat yaitu telah “memasarkan atau mencari pembeli tanah kavling” milik Penggugat, yang mana proses pembayarannya dilakukan oleh pembeli tanah kavling, baik “secara cash/tunai” yaitu dengan cara membuka rekening dan menyetor pada rekening pembeli tanah kavling pada PT. BPR Arfindo Cabang Sorong maupun “pembayaran melalui fasilitas kredit” yang diperoleh dari PT. BPR Arfindo Cabang Sorong dan “kemudian dilakukan Debit Intern perintah pemindah bukuan, baik ke rekening Penggugat maupun ke Sekretaris KSP Anjay” dalam hal ini Bapak Sofyan Kamarudin, sesuai pembagian yang telah disepakati bersama Tergugat bahwa didalam perkara *a quo*, sesungguhnya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat yang dalam hal ini mewakili KSP Anjay bersumber pada Surat Perjanjian Jasa Penjualan Kavling pada Tanggal 01 November 2017, dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasinya secara timbal balik. Sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi, Tergugat sudah melaksanakan prestasinya kepada Penggugat yaitu telah “**memasarkan atau mencari pembeli tanah kavling**” milik Penggugat, yang mana proses pembayarannya dilakukan oleh pembeli tanah kavling, baik “**secara cash/tunai**” yaitu dengan cara membuka rekening dan menyetor pada rekening pembeli tanah kavling pada PT. BPR Arfindo Cabang Sorong maupun “**pembayaran melalui fasilitas kredit**” yang diperoleh dari PT. BPR Arfindo Cabang Sorong dan “kemudian dilakukan Debit Intern perintah pemindah bukuan, baik ke rekening Penggugat maupun ke Sekretaris KSP Anjay” dalam hal ini Bapak Sofyan Kamarudin, sesuai pembagian yang telah disepakati bersama;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi point ke 1 tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama memberikan pertimbangan sebagaimana termuat pada halaman 21 paragraph pertama putusan dimaksud, yang menyatakan “bahwa karena untuk memperoleh fakta tersebut maka terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat telah menguraikan pokok perkara yang harus dibuktikan dan akan dipertimbangkan dalam pokok perkara, maka eksepsi

Halaman 25 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima". Akan tetapi setelah dilakukan pembuktian pokok perkara, ternyata substansi dari eksepsi tersebut tidak dipertimbangkan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat, bahkan ternyata sama sekali tidak dinyatakan di dalam amar putusan dimaksud, oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan eksepsi tersebut berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tersebut;

Menimbang bahwa dari bukti surat produk T- 2 berupa Surat Tugas Nomor: 09/KSP-A/VII/2017 tertanggal 10 Juli 2017 dapat diketahui bahwa Pembanding semula Tergugat dalam jabatannya sebagai Anggota Badan Pengawas KSP Anjay Sorong mendapatkan tugas untuk membentuk tim property yang bertugas untuk menjajaki dan menjalankan kerjasama dengan pemilik lahan dan atau dengan perusahaan pengembang perumahan untuk pemasaran lahan kavling dan atau rumah bersubsidi/komersial, kemudian apabila bukti T-2 tersebut dihubungkan dengan keterangan Saksi Alberth M Borolla yang menerangkan "bahwa yang melakukan penjualan tanah kavling adalah Koperasi Anjay dan Penggugat sendiri", dan dihubungkan pula dengan keterangan Saksi Jumiran sebagai pembeli 3 kavling yang menerangkan "bahwa saksi ditawarkan tanah kavling tersebut oleh ibu Naomi dari Koperasi Anjay", selanjutnya dihubungkan pula dengan keterangan Saksi Ardiyanto sebagai seorang yang pernah bekerja sebagai karyawan Koperasi Anjay menerangkan "bahwa saksi tersebut mengetahui adanya kerjasama antara Koperasi Anjay dengan saudara Leni Wanda terkait penjualan tanah kavling yang bermasalah saat ini". Dengan adanya persesuaian antara bukti T-2 dengan keterangan saksi-saksi tersebut, sehingga saling mendukung satu sama lain untuk membuktikan bahwa sejatinya kerjasama penjualan tanah kavling dimaksud adalah antara Terbanding semula Penggugat dengan Koperasi Anjay. oleh karenanya hubungan hukum yang sesungguhnya dalam perkara *a quo* adalah antara Terbanding semula Penggugat dengan Koperasi Anjay, bukan dengan Pembanding semula Tergugat;

Menimbang bahwa fakta tentang adanya Kerjasama antara Terbanding semula Penggugat dengan Koperasi Anjay sebagaimana telah terbukti dari pertimbangan diatas, ternyata juga diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana yang dinyatakan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 34 putusan dimaksud yang secara *expressis verbis* menyebutkan "bahwa untuk melaksanakan penjualan tanah kavling tersebut Tergugat bekerjasama dengan

Halaman 26 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



Koperasi Anjay, kemudian disebutkan pula Tergugat bersama karyawan Koperasi Anjay menawarkan dan mendapatkan pembeli tanah kavling tersebut". Sehingga dengan demikian Pembanding semula Tergugat dinilai telah berhasil membuktikan dalil eksepsinya yang menyatakan bahwa sesungguhnya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal ini mewakili KSP Anjay;

Menimbang berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan diatas, maka eksepsi Pembanding semula Tergugat tersebut sepatutnya menurut hukum untuk diterima;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Pembanding semula Tergugat tersebut diterima, maka mengenai pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan oleh karenanya pula maka petitum dalam pokok perkara harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Son, Tanggal 16 November 2022 **tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan**, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebagaimana akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 199 ayat (1) R.bg , Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Son, Tanggal 16 November 2022 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi dari Pembanding semula Tergugat tersebut;

Halaman 27 dari 28 Putusan Nomor 17/PDT/2023/PT MNK

	K.M.	H.A.1	H.A.2
Paraf			



DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Papua Barat pada Hari Kamis Tanggal 4 Mei 2023 yang terdiri dari Krosbin Lumban Gaol, S.H., M.Hum sebagai Hakim Ketua, Irfanudin, S.H., M.H, dan Yudissilen, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada Hari Kamis Tanggal 11 Mei 2023 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Yohanis Siahaya, S.H Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Irfanudin, S.H., M.H

Krosbin Lumban Gaol, S.H. M.H

Yudissilen, S.H., M.H

Panitera Pengganti

Yohanis Siahaya, S.H

Perincian biaya:

1. MeteraiRp. 10.000,00
2. Redaksi..... Rp . 10.000,00
3. BiayaProsesLainnya... Rp. 130.000,00
4. Jumlah Rp. 150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah)