



**P U T U S A N**

Nomor 15/PDT/2016/PT PAL

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

- 1 **NOTARIS/PPAT FARID, SH**, alamat Jl. KH. Achmad Dahlan No.3 Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah,  
selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I**  
semula **TERGUGAT III**;
- 2 **PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk Cab. Palu**, alamat Jalan Jend. Sudirman No. 58 Kota Palu, Propinsi Sulawesi Tengah,  
selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II**  
semula **TERGUGAT IV KONPENSI/ PENGGUGAT REKONPENSI**;

**M E L A W A N :**

**Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG**, umur 71 Tahun, Pekerjaan Pensiunan PNS, alamat Jl. Merak No. 15, Palu (Kompleks Perumahan Gubernur Birobuli), Provinsi Sulawesi Tengah,  
Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **H. IRWANTO LUBIS, SH, MH & Elvis Dj. Katuwu, SH, MH**, keduanya Advokat / Konsultan Hukum, berkantor di Jl. Veteran No. 157 B, Kota Palu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2015, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu tanggal 25 Juni 2015 di bawah register Nomor: 128/SK/2015/PN.Palu,  
selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING**  
semula **PENGGUGAT/TERGUGAT REKONSPENSI**;

*Halaman 1 dari 39 halaman Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**D a n :**

1 **I KETUT GEGEL**, alamat Jl. M.T Haryono No.35 Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah,

selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TERGUGATI**;

2 **MUH. ZULHAM, S.Sos**, alamat Pondok Permata Banteng Blok C No.16 di Jl. Banteng Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah,

selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

3 **Pemerintah RI Cq. Kepala Pertanahan Kota Palu**, alamat Jl. Kartini No. 110, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah,

selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TERGUGAT V**;

## **Pengadilan Tinggi tersebut:**

Setelah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah tanggal 15 Maret 2016 Nomor 15/PDT/2016/PT PAL tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 Juni 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 26 Juni 2015, telah mengajukan gugatan mengenai :

Gugatan pengembalian sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG kepada pemilik yang sah yaitu penggugat, sebab para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigheid*) dengan cara yang curang telah melakukan perubahan nama pemilik atas sertipikat dimaksud lalu menjaminkannya di BANK kepada tergugat IV sesuai Perjanjian Kredit antara tergugat I dengan tergugat IV (perjanjian kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 juli 2012) sehingga penggugat terpaksa menderita kerugian baik materil maupun imateril.

Bahwa demikian yang menjadi dasar / alasan hukum diajukannya gugatan a quo terhadap tergugat-tergugat, adalah terurai sebagai berikut:

### **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)



- 1 Bahwa pihak penggugat a quo adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di kel. Birobuli Utara sesuai bukti hukum Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG.
- 2 Bahwa srtipikat tersebut yang mengurusnya di pertanahan adalah tergugat II, namun sebelum sertipikat tersebut diserahkan oleh tergugat II pada penggugat, oleh tergugat II bersama tergugat I berencana akan menggunakan sertipikat an. penggugat tersebut untuk mencari modal usaha mereka masing-masing.
- 3 Bahwa demikian maka tergugat II dan tergugat I kemudian dengan cara yang curang mensiasati dengan cara membuat surat perjanjian antara penggugat dengan tergugat I, dan surat tersebut tanpa tanggal dan tidak diketahui oleh penggugat perihal isinya sebab ketika itu tergugat II hanya meminta penggugat agar bertanda tangan saja tidak usa dibaca isinya dan surat ini kata tergugat II hanya surat biasa.
- 4 Bahwa sesudah itu dengan curang pula tergugat II dan tergugat I kemudian mengupayakan penerbitan akta jual beli antara penggugat dengan tergugat I, dikatakan curang sebab upaya tersebut adalah juga tanpa setau /seisin penggugat, caranya bahwa tergugat II menghubungi pegawai/karyawan notaris yang bersangkutan dan dibuatlah akta jual beli tersebut, lalu tergugat II meminta pada pagawai notaris untuk datang saja langsung kerumah penggugat (ayah tergugat II) dan kemudian tergugat II meminta penggugat agar tanda tangan saja surat ini (maksudnya akta jual beli antara penggugat dengan tergugat I yang dibawa oleh pegawai notaris tersebut) dan tidak usa dibaca, jadi penggugat mau bertanda tangan pada surat yang disodorkan oleh tergugat II sebab disangkanya masih merupakan syarat pengurusan penerbitan sertipikat yang diurus oleh tergugat II, dan setelah itu tergugat I kemudian di kunjungi juga untuk tanda tangan akta jual beli tersebut.
- 5 Bahwa **syarat formil** pada redaksi suatu Akta Jual Beli, terdapat rangkaian kata yang menyebutkan ===“ **Telah menghadap dihadapan saya** notaris ... dst”, ===== namun kenyataannya sesuai uraian kecurangan di atas, terhadap akta jual beli yang diupayakan tergugat II dengan tergugat I melalui pegawai notaris, justru tidak dilakukan dihadapan Notaris (tergugat III) namun tergugat III tetap menandatangani dan menerbitkan akta jual beli tersebut, olehnya secara hukum tergugat III telah melanggar ketentuan formil dalam menerbitkan akta jual beli atas objectumlitis, dan tergugat III telah pula melanggar kode etik kenotaritan, dan karena penerbitan akta jual beli No.1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 atas

*Halaman 3 dari 39 halaman Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL.*



objectumlitis telah melanggar ketentuan formil (syarat formil suatu akta jual beli), maka akta jual beli dimaksud yuridis patut dinyatakan cacat formil dan karenanya tidak mempunyai kekuatan mengikat .

- 6 Bahwa kemudian dengan dasar akta jual beli No.1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 (yang diupayakan secara curang oleh tergugat II dan tergugat I) yang diterbitkan secara melanggar ketentuan formil tersebut, oleh tergugat III selanjutnya mengurus balik nama atas sertipikat milik penggugat yaitu Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG menjadi atas nama I KETUT GEGEL (tergugat I), dan hal balik nama tersebut dilakukan oleh tergugat V.
- 7 Bahwa ketika Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG telah dirubah oleh tergugat V a quo menjadi atas nama I KETUT GEGEL (tergugat I), maka selanjutnya tergugat II dan tergugat I memprosesnya untuk dijaminakan di Bank kepada tergugat IV a quo.
- 8 Bahwa saat proses di Bank tersebut, juga diupayakan agar tidak dihalangi oleh penggugat atau isteri penggugat, dengan cara dimana tergugat II telah memberikan pesan kepada pihak petugas Bank agar saat memeriksa kelayakan (mengambil gambar/foto) objek agunan, pihak Bank tidak perlu menghiraukan kalau ada omelan mama/ibu tergugat II (isteri penggugat), dan saat pemeriksaan tim dari Bank tersebut oleh tergugat II mengupayakan agar penggugat (ayah tergugat II) tidak sedang berada dirumah (benar benar curang), maka leluaslah tim dari Bank melakukan tugas mereka, dan maksud kehadiran tim dari Bank (tergugat IV) tersebut sama sekali tidak dipahami oleh isteri penggugat.
- 9 Bahwa setelah perjalanan proses yang curang (yang merupakan perbuatan melawan hukum/Onrechtmatigheid) tersebut tercapai, maka oleh tergugat IV selanjutnya menerbitkan perjanjian kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 juli 2012, dan sebagai jaminan/agunan adalah sertipikat milik penggugat yang telah dirubah menjadi an. I KETUT GEGEL (tergugat I).
- 10 Bahwa nampaklah dalam peristiwa perilaku curang tersebut diatas, ternyata tergugat IV dalam hal ini telah melanggar prinsip kehati-hatian dan tidak teliti dalam melayani calon debitur, terkesan tergugat IV hanya fokus pada prestasi target yang dituntut oleh tanggung jawab jabatannya/kerjanya tanpa melakukan konfirmasi secara teliti/langsung kepada penggugat sebagai pemilik dan yang ternyata masih menempati objectumlitis saat tergugat IV memeriksa kelayakan

**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)



objek jaminan, tergugat IV idealnya harus meneliti hal mengapa isteri penggugat marah/ ngomel saat mereka memeriksa kelayakan dan melakukan pemotretan/ foto terhadap objek jaminan (kenyataan ini penggugat pasti akan lapor tergugat IV ke BI selaku BANK Sentral/pengawas).

- 11 Bahwa uang yang diperoleh atas perjanjian kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 juli 2012 adalah sebesar Rp.460.000.000,- dan uang tersebut dibagi bersama oleh tergugat I dan tergugat II yaitu masing masing perorang (tergugat I dan tergugat II) mendapat bahagian Rp.200.000.000,- sedangkan yang Rp.60.000.000,- digunakan sebagai biaya pengurusan kredit di Bank yaitu Rp.20.000.000,- untuk tim pemeriksa kelayakan agunan, dan Rp.40.000.000,- untuk biaya administrasi Bank (tergugat IV), dan penggugat tidak mendapat sepeserpun uang dimaksud sebab penggugat memang tidak mengetahui upaya curang yang dilakukan oleh tergugat II dan tergugat I bahkan penggugat tidak tau kecurangan tersebut hingga saat mereka membagi-bagi/menikmati uang sebesar Rp.460.000.000,- tersebut bersama dengan para petugas Bank (tergugat IV).
- 12 Bahwa perbuatan curang tersebut akan kami buktikan dengan bukti hukum yang valid yang pada gilirannya penggugat akan ajukan dipersidangan a quo.
- 13 Bahwa uraian hukum tersebut diataslah yang kemudian menjadi dasar/alasan hukum digugatnya tergugat I s/d tergugat V dalam surat gugat a quo.
- 14 Bahwa rangkaian perbuatan curang dalam perkara a quo yuridis adalah merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigheid) yang telah dan sangat mengakibatkan penggugat menderita kerugian baik secara materil maupun imateril.
- 15 Bahwa adapun kerugian materil yang nyata diderita oleh penggugat dalam perkara ini, adalah tanpa diduga/tanpa direncana penggugat, terpaksa ia harus melakukan upaya hukum demi memperjuangkan haknya tersebut, dan akibat beban yang timbul karenanya adalah penggugat terpaksa / harus menggunakan jasa Advokat yang biayanya cukup besar sesuai bukti hukum yaitu Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah).
- 16 Bahwa demikian kerugian imateril yang diderita oleh penggugat karena menggumuli rangkaian kecurangan/perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat-tergugat a quo, yang telah membuat penggugat menjadi tidak tenang dan harus melakukan segala daya upaya termasuk pengajuan gugatan a quo, secara wajar dan patut diperhitungkan dalam kalkulasi nilai uang adalah minimal sebesar Rp.1.000.000.000,-

*Halaman 5 dari 39 halaman Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL.*

**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)



- 17 Bahwa karena objectumlitis adalah benar-benar milik penggugat sesuai bukti hukum, maka sudah sepatutnya Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat, sehingga harus diserahkan / dikembalikan secara aman, utuh dan tanpa beban apapun kepada penggugat.
- 18 Bahwa karena surat perjanjian tanpa tanggal ternyata telah diterbitkan secara curang oleh tergugat I dengan tergugat II, maka sudah sepatutnya surat perjanjian tersebut dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.
- 19 Bahwa karena akta jual beli yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Farid, SH (tergugat III) adalah merupakan hasil perbuatan curang dengan tergugat I dan tergugat II a quo, maka yuridis sudah sepatutnya akta jual beli atas objectumlitis antara tergugat I sebagai pembeli dan penggugat sebagai penjual tersebut dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, sehingga harus dibatalkan.
- 20 Bahwa karena akta jual beli atas objectumlitis antara tergugat I sebagai pembeli dan penggugat sebagai penjual tersebut dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, sehingga harus dibatalkan, maka sertipikat atas objectumlitis milik penggugat yang telah berubah an. I Ketut Gegel yang dijaminakan pada tergugat IV, yuridis patut dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan harus dibatalkan, dan selanjutnya harus dikembalikan pada penggugat dan harus pula telah menjadi an. penggugat.
- 21 Bahwa karena sertipikat atas objectumlitis yang an. I Ketut Gegel, yuridis dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan harus dibatalkan, maka yuridis surat No. PLU/05/1944/R bertanggal 20 juli 2012 Perihal : Persetujuan BNI Griya Idaman Refinancing Rumah Tinggal Aplikasi Kredit No.1607201210SKK1200002, tanggal 16/07/2012, harus pula dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan harus dibatalkan.
- 22 Bahwa karena sertipikat atas objectumlitis yang an. I Ketut Gegel, yuridis dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan harus dibatalkan, maka yuridis perjanjian kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 juli 2012 yang menjaminkan sertipikat tersebut, harus pula dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan harus dibatalkan.
- 23 Bahwa karena yuridis perjanjian kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 juli 2012 tersebut antara tergugat I dengan tergugat IV a quo, adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan harus dibatalkan, maka

**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

kepada tergugat-tergugat harus dihukum/diperintahkan untuk segera mengembalikan/menyerahkan Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG kepada penggugat dalam keadaan aman, utuh dan tanpa beban syarat apapun.

- 24 Bahwa karena rangkaian perbuatan curang tergugat-tergugat telah menimbulkan kerugian materil bagi penggugat, maka yuridis sepatutnya tergugat tergugat dihukum/diperintahkan secara tanggung renteng untuk segera membayar kerugian materil kepada penggugat sebesar Rp.300.000.000.-
- 25 Bahwa karena rangkaian perbuatan curang tergugat-tergugat telah menimbulkan kerugian imateril bagi penggugat, maka yuridis sepatutnya tergugat tergugat dihukum/diperintahkan secara tanggung renteng untuk segera membayar kerugian imateril kepada penggugat sebesar Rp.1.000.000.000.-
- 26 Bahwa untuk menghindari kemungkinan terjadinya perbuatan tergugat IV atau tergugat tergugat yang dapat merugikan penggugat dan wibawa putusan a quo dalam pencapaian kepastian hukum nantinya, maka mohon agar dilakukan/diletakan sita terhadap sertipikat objectumlitis yang dijaminan tergugat I kepada tergugat IV sesuai perjanjian kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 juli 2012 tersebut (atau sertipikat No.2570/ Birobuli Utara an. I Ketut Gegel dan Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG yang berada pada penguasaan tergugat IV).
- 27 Bahwa untuk menjamin wibawa/kepastian hukum Putusan Pengadilan dalam perkara a quo, mohon diletakan sita terhadap barang / harta kekayaan / asset milik tergugat I, II, III dan tergugat IV dan atau milik tergugat tergugat baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, yang objeknya akan disebutkan / diuraikan dalam suatu surat permohonan tersendiri yakni surat permohonan sita yang akan di ajukan pada saat berlangsungnya proses persidangan perkara a quo.
- 28 Bahwa untuk menjamin agar tergugat tergugat benar-benar menghormati dan melaksanakan isi putusan a quo, mohon kepada tergugat I, II, III dan IV atau tergugat tergugat secara tanggung renteng di hukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.10.000.000,- perhari, terhitung sejak putusan a quo mempunyai kekuatan hukum yang pasti / tetap hingga dengan senyatanya tergugat tergugat melaksanakan isi putusan.
- 29 Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti hukum yang valid, maka amat beralasan hukum jika putusan perkara a quo di nyatakan dapat dijalankan

Halaman 7 dari 39 halaman Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL.

#### 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

terlebih dahulu (uitvourbarbijvouraad) sekalipun tergugat tergugat mengajukan upaya hukum lebih lanjut.

Bahwa berdasarkan pada uraian fakta hukum yang valid tersebut di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palu / Majelis Ha Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan dengan amar hukum sebagai berikut :

## PRIMAIR :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya :
- 2 Menyatakan hukum bahwa sita yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Palu atas benda bergerak maupun tidak bergerak milik tergugat I, II, III dan tergugat IV dan atau tergugat tergugat adalah sah dan mengikat.
- 3 Menyatakan hukum bahwa sita yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Palu atas agunan sertipikat objectumlitis an. I Ketut Gegel sesuai/berdasarkan perjanjian kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 juli 2012 tersebut (atau sertipikat No.2570/ Birobuli Utara an. I Ketut Gegel dan Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG yang berada pada penguasaan tergugat IV) adalah sah dan mengikat.
- 4 Menyatakan hukum bahwa Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat.
- 5 Menyatakan hukum bahwa tanah dan bangunan dengan Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG adalah sah sebagai milik penggugat a quo.
- 6 Menyatakan hukum bahwa surat perjanjian tanpa tanggal antara penggugat dengan tergugat I yang diterbitkan dengan cara curang oleh tergugat I dengan tergugat II adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan.
- 7 Menyatakan hukum bahwa Akta Jual beli No.1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Farid, SH (tergugat III) atas objectumlitis dengan cara curang melanggar/tidak memenuhi ketentuan formil dan melanggar kode etik kenotariatan adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan.
- 8 Menyatakan hukum bahwa sertipikat atas objectumlitis yang telah berubah menjadi atas nama I Ketut Gegel (atau sertipikat No.2570/Birobuli Utara an. I

### 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)



- Ketut Gegel) yang dijamin pada tergugat IV, adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan.
- 9 Menyatakan hukum bahwa surat No. PLU/05/1944/R bertanggal 20 juli 2012 Perihal : Persetujuan BNI Griya Idaman Refinancing Rumah Tinggal Aplikasi Kredit No.1607201210SKK1200002, tanggal 16/07/2012, adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan.
- 10 Menyatakan hukum bahwa perjanjian kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 juli 2012 antara PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cab. Palu (Kreditur) dengan I Ketut Gegel (Debitur) tersebut adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan, atau menyatakan hukum perjanjian kredit tersebut cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan sepanjang menyangkut objek yang sama dengan objek dimaksud dalam Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG.
- 11 Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat tergugat yang terurai dalam surat gugat dalam posita poin 2 s/d 10 perkara a quo adalah merupakan perbuatan curang / melawan hukum (Onrechtmatigheid) dan dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sehingga dibatalkan.
- 12 Menyatakan hukum bahwa perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigheid) yang dilakukan oleh tergugat tergugat a quo telah menimbulkan kerugian materil dan imateril bagi penggugat.
- 13 Menghukum/memerintahkan tergugat tergugat agar segera menyerahkan Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG dan tanah dan bangunan yang terletak diatas tanah tersebut kepada penggugat a quo dalam keadaan aman, utuh dan tanpa beban syarat apapun.
- 14 Menghukum/memerintahkan tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng untuk segera membayar kerugian materil kepada pihak penggugat a quo sebesar Rp.300.000.000,-
- 15 Menghukum/memerintahkan tergugat tergugat secara tanggung renteng untuk segera membayar kerugian imateril kepada pihak penggugat a quo sebesar Rp.1.000.000.000,-
- 16 Menghukum tergugat tergugat atau siapapun yang terkait dalam segala rangkaian perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigheid) dalam perkara ini untuk tunduk dan patuh pada putusan a quo.

*Halaman 9 dari 39 halaman Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL.*

**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)



- 17 Menghukum/memerintahkan tergugat tergugat secara tenggang renteng untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.10.000.000,- perhari, dihitung sejak putusan a quo mempunyai kekuatan hukum yang pasti/tetap hingga dengan senyatanya tergugat tergugat melaksanakan isi putusan a quo.
- 18 Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbijvooraad) sekalipun tergugat tergugat mengajukan upaya hukum lebih lanjut.
- 19 Membebaskan biaya perkara kepada tergugat tergugat a quo.

**SUBSIDAIR :**

Mohon Putusan yang seadil-adilnya dalam alur pertimbangan hukum yang arif dan berhikmat.

Memperhatikan dan mengutip keadaan-keadaan sebagaimana tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 68/Pdt.G/2015/PN Pal tanggal 10 Desember 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**A. DALAM KONVENSI**

**I. DALAM EKSEPSI**

Menolak eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

**II. DALAM POKOK PERKARA**

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Kelurahan Birobuli Utara yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat;
- 3 Menyatakan tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/ Kelurahan Birobuli Utara yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG adalah sah sebagai milik Penggugat;
- 4 Menyatakan surat perjanjian tanpa tanggal antara Penggugat dengan Tergugat I adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan;
- 5 Menyatakan Akta Jual beli Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 yang diterbitkan oleh Tergugat III atas *objectumlitis* adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan;
- 6 Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Kelurahan Birobuli Utara atas *objectumlitis* yang telah berubah menjadi atas nama Tergugat I yang dijaminakan pada Tergugat IV adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan;



- 7 Menyatakan surat No. PLU/05/1944/R bertanggal 20 Juli 2012, Perihal : Persetujuan BNI Griya Idaman Refinancing Rumah Tinggal Aplikasi Kredit No.1607201210SKK1200002, tanggal 16/07/2012, adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan.
- 8 Menyatakan perjanjian kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 Juli 2012 antara PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cab. Palu (Kreditur) dengan I Ketut Gegel (Debitur) tersebut adalah cacat, tidak mempunyai kekuatan mengikat, dan dibatalkan sepanjang menyangkut objek yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Kelurahan Birobuli Utara yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG;
- 9 Menyatakan perbuatan Tergugat-Tergugat dalam perkara *a quo* adalah merupakan perbuatan melanggar hukum dan dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sehingga dibatalkan;
- 10 Memerintahkan kepada Tergugat-Tergugat untuk segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Kelurahan Birobuli Utara yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG beserta tanah dan bangunan yang terletak diatas tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan aman, utuh, dan tanpa beban syarat apapun;
- 11 Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.164.072.000 (*seratus enam puluh empat juta tujuh puluh dua ribu rupiah*);
- 12 Menghukum Tergugat-Tergugat atau siapapun mendapat hak dan terkait dalam segala rangkaian perbuatan melanggar hukum dalam perkara ini untuk tunduk dan taat pada isi putusan;
- 13 Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.10.000.000,- (*sepuluh juta*) perhari, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap hingga dengan senyatanya Tergugat-Tergugat melaksanakan isi putusan ini.
- 14 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## **B. DALAM REKONVENSI**

Menolak Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

## **C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menghukum Tergugat-Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.481.000,- (*dua juta empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah*);

Halaman 11 dari 39 halaman Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Palu tersebut diucapkan di luar hadirnya Turut Terbanding III semula Tergugat V, selanjutnya Putusan Pengadilan Negeri Palu tersebut telah diberitahukan kepada Turut Terbanding III semula Tergugat V pada hari Selasa tanggal 15 Desember 2015;

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut, Pembanding I semula Tergugat III, melalui Kuasa Hukumnya mengajukan permohonan banding pada tanggal 21 Desember 2015 sebagaimana Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 68/Pdt.G/2015/PN Pal;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula kuasa Penggugat/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 12 Januari 2016, diberitahukan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 11 Januari 2016, diberitahukan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 7 Januari 2016, diberitahukan kepada Turut Terbanding III semula Tergugat IV Konpensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 6 Januari 2016, diberitahukan kepada Turut Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 7 Januari 2016;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding tertanggal 04 Januari 2016 dan diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 4 Januari 2016;

Menimbang, bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Terbanding semula Kuasa Penggugat/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 12 Januari 2016, diberitahukan dan diserahkan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 11 Januari 2016, diberitahukan dan diserahkan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 7 Januari 2016, diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding II semula Tergugat IV Konpensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 6 Januari 2016, diberitahukan dan diserahkan kepada Turut Terbanding III semula Tergugat V pada tanggal 7 Januari 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Palu tersebut Pembanding II semula Tergugat IV Konpensi/Penggugat Rekonpensi melalui Kuasa Hukumnya telah pula mengajukan permohonan banding pada tanggal 22 Desember 2015 sebagaimana Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 68/Pdt.G/2015/PN Pal;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula kuasa Penggugat/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 12 Januari 2016, diberitahukan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 11 Januari 2016, diberitahukan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II pada



tanggal 7 Januari 2016, diberitahukan kepada Kuasa Turut Terbanding III semula Kuasa Tergugat III pada tanggal 11 Januari 2016, dan diberitahukan kepada Turut Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 7 Januari 2016;

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensii melalui kuasa hukumnya telah mengajukan memori banding tertanggal 07 Januari 2016 memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Terbanding semula Kuasa Penggugat/Tergugat Rekonpensii pada tanggal 12 Januari 2016, diberitahukan dan diserahkan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 11 Januari 2016, diberitahukan dan diserahkan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 7 Januari 2016, diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Turut Terbanding III semula Kuasa Tergugat III pada tanggal 11 Januari 2016, diberitahukan dan diserahkan kepada Turut Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 7 Januari 2016;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Kuasa Pembanding I semula Kuasa Tergugat III dan Kuasa Pembanding II semula Kuasa Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensii tersebut, Kuasa Terbanding semula Kuasa Penggugat/Tergugat Rekonpensii telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 01 Februari 2016 dan diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 1 Februari 2016;

Menimbang, bahwa kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding I semula Kuasa Tergugat III pada tanggal 15 Februari 2016, diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding II semula Kuasa Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensii pada tanggal 15 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah untuk pemeriksaan tingkat banding, sesuai dengan Relaaas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 68/Pdt.G/2015/PN Pal telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Kuasa Penggugat/Tergugat Rekonpensii pada tanggal 12 Januari 2016, diberitahukan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 11 Januari 2016, diberitahukan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 7 Januari 2016, diberitahukan kepada Kuasa Pembanding I semula Kuasa Tergugat III pada tanggal 11 Januari 2016, diberitahukan kepada Pembanding II semula Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensii pada tanggal 6 Januari 2016, dan diberitahukan kepada Turut Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 7 Januari 2016;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

*Halaman 13 dari 39 halaman Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL.*



Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding I semula Tergugat III dan permohonan banding dari kuasa Pembanding II semula Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Kuasa Pembanding I semula Kuasa Tergugat III berkeberatan atas bunyi putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Palu dengan keberatan-keberatannya adalah sebagai berikut :

**1 TENTANG JUDEX FACTI/PENGADILAN TINGKAT PERTAMA  
TELAH KELIRU DALAM MEMPERTIMBANGKAN AKTA JUAL  
BELI NOMOR : 1012/2012 YANG DITERBITKAN OLEH  
TERGUGAT III SELAKU NOTARIS;**

Bahwa pertimbangan hukum Judex Fakti/Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini tidak akurat yang mengakibatkan salah dalam mempertimbangkan Akta Jual Beli Nomor: 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 atas Objek Litis, yaitu sebagaimana tercantum dalam putusannya pada Halaman 49 s/d Halaman 54, sehingga dengan dasar pertimbangan tersebut pada pokoknya Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Halaman 54 alinea ke-3, telah menyimpulkan sebagai berikut :

***“Menimbang, bahwa dengan demikian telah jelas bagi Majelis Hakim bahwa isi Kata Jual Beli Nomor : 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 yang dibuat oleh Tergugat III tidak menerangkan peristiwa yang sebenarnya terjadi sehingga menurut Majelis Hakim jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02570/ Kelurahan Boribuli Utara pada tanggal 30 Mei 2012 tidak pernah terjadi”***

Bahwa pendapat dari Majelis Hakim tersebut sangatlah tidak didasari pada ketentuan hukum dan fakta hukum yang sah, oleh karena sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.2775 K/Pdt/1983 yang menyatakan bahwa :

***“Kunci ditolak atau dikabulkannya gugatan, mesti berdasarkan pembuktian yang bersumber dari fakta-fakta yang diajukan oleh para pihak. Pembuktian hanya dapat ditegakkan berdasarkan dukungan fakta-fakta, sehingga pembuktian tidak dapat ditegakkan tanpa adanya fakta-fakta yang mendukungnya.”***

Bahwa berdasarkan pedoman pada kaidah hukum yurisprudensi tersebut, apabila dikaitkan dengan fakta hukum yang terungkap di persidangan, baik bukti surat maupun saksi-saksi yang dihadirkan oleh Terbanding/Penggugat sama sekali tidak diperoleh fakta hukum yang dapat membuktikan bahwasanya dalam penerbitan Akta



Jual Beli Nomor : 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 terdapat fakta yang membuktikan ketidakabsahan akta tersebut;

Bahwa Majelis Hakim telah keliru dalam mendasari pertimbangan hukumnya pada putusan Judex Facti pada Halaman 51 alinea ke-4, kemudian pada putusan Halaman 52 alinea ke-2 dan ke-3, dan kemudian pada putusan Halaman 53 alinea ke-3 oleh karena hanya mendasari pertimbangannya pada keterangan Saksi AHMAD RIJAL ARMA yang merupakan menantu dari Terbanding/Penggugat yang memberikan keterangan tidak di bawah sumpah menurut agamanya sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 147 HIR (yang keterangannya tidak fair dan objektif karena saksi adalah menantu Terbanding/Penggugat yang tentunya mempunyai hubungan kekeluargaan yang erat), sehingga dengan demikian keterangan saksi yang diperiksa tidak bersumpah atau berjanji menurut cara agamanya, maka keterangan tersebut tidak layak dapat dipertimbangkan sebagai fakta hukum, sehingga patut untuk diabaikan, oleh karena apabila saksi yang tidak memberikan keterangan di bawah tersebut dengan sengaja memberikan keterangan palsu, maka saksi tersebut tidak dapat dituntut dan dihukum karena memberikan sumpah palsu. Kekuatan pembuktian keterangan di bawah sumpah memiliki kualitas fakta yang sempurna, mengingat apabila yang memberikan keterangan yang tidak benar mengandung konsekuensi logis yang bersangkutan dapat dituntut dan dihukum karena memberikan sumpah palsu, maka keterangan Saksi AHMAD RIJAL ARMA (saksi TERBANDING) yang diberikan dengan tidak di bawah sumpah menurut agamanya sangatlah patut untuk dikesampingkan dalam perkara ini;

Bahwa selain itu pula Judex Facti/Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan Bukti Surat yang diajukan oleh TERBANDING/PENGGUGAT, dimana Majelis Hakim telah menjadikan alat bukti surat yang berupa fotocopy sebagai dasar untuk mempertimbangkan fakta hukum dipersidangan, yakni sebagaimana tercantum pada putusan Halaman 50 alinea ke-6, dan kemudian pada putusan Halaman 55 alinea ke-1.

Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1888 KUH Perdata sudah memberikan pedoman yang tegas mengenai bukti surat salinan/fotocopy dari sebuah surat/dokumen, yaitu sebagai berikut :

**“Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya; Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan ikhtisar –ikhtisar hanyalah dapat**

*Halaman 15 dari 39 halaman Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL.*



dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”;

Dalam praktik peradilan, Mahkamah Agung juga telah memberikan penegasan atas bukti berupa fotocopy dari surat/dokumen, dengan kaidah hukum sebagaimana yang tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 sebagai berikut :

**“Surat bukti fotocopy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai bukti”**

Selain itu pula Mahkamah Agung yang mempertimbangkan bukti berupa fotocopy dari surat/dokumen dengan kaidah hukum sebagaimana yang tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 701 Ksip/1974, sebagai berikut :

**“Karena judex facti mendasarkan keputusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri dari foto-foto copy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh pihak-pihak, judex facti sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti tidak sah”**

Sehingga dengan demikian sangat jelaslah bahwasanya Judex Facti/Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan telah keliru menerapkannya karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa selanjutnya PEMBANDING/TERGUGAT III akan membahas pokok keberatan atas pertimbangan judex facti/Majelis Hakim Tingkat Pertama terkait penerbitan Akta Jual Beli Nomor : 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012; Dan dalam hal ini bukti-bukti surat yang diajukan oleh PEMBANDING adalah Akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sejalan dengan Kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung RI No. 3360 K/Sip/1983, yang menyatakan bahwa :

**“Nilai pembuktian akta otentik adalah sempurna (volledig), akan tetapi hal itu melekat sepanjang tidak diajukan bukti lawan oleh pihak Tergugat yang melumpuhkan (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 314 RBG)”;**

Bahwa di dalam persidangan PEMBANDING telah mengajukan Bukti Surat yakni Bukti T.III-1, T.III-2 dan T.III-3, di mana dari bukti tersebut diperoleh fakta hukum pada Bukti T.III-2 yang merupakan foto TERBANDING/PENGGUGAT dan istrinya pada saat menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 (vide Bukti T.III-1) tampak sehat dan melakukan penandatanganan dengan sadar dan tanpa tekanan, dan bukti T.III-3 yang merupakan surat pemberitahuan dari Kepolisian



bahwasanya laporan pidana mengenai adanya pemalsuan tanda tangan/Surat tidak dapat ditindaklanjuti prosesnya karena tanda tangan dan cap jempol yang tertera dalam Akta Jual Beli Nomor : 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 (vide Bukti T.III-1) adalah asli tanda tangan dari TERBANDING/PENGGUGAT dan istrinya;

Bahwa aspek lahiriah dari Akta Notaris yang digunakan sebagai bukti otentik tentunya berkaitan dengan tugas pelaksanaan jabatan Notaris sebagai pejabat yang mengemban tugas jabatan untuk membuat akta-akta, dimana dalam praktik peradilan, Mahkamah Agung telah memberikan penegasan sebagaimana dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 702 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 yang menegaskan bahwa :

*“ judex factie dalam amar putusannya membatalkan Akta Notaris, hal ini tidak dapat dibenarkan, karena Pejabat Notaris fungsinya hanya mencatatkan (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap Notaris tersebut.”*

Bahwa berdasarkan kaidah hukum yurisprudensi tersebut jelas apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH perdata, dimana dinyatakan untuk sahnya suatu perjanjian harus ada kata sepakat dan ini berkaitan dengan masalah “kehendak” dan “*pernyataan kehendak*”, dan pernyataan kehendak tersebut dipandang sebagai tindakan yang sah apa bila tidak dapat dibuktikan telah terjadi kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata, yang menegaskan: *“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”*. Sehingga apabila tidak dapat dibuktikan suatu pernyataan kehendak yang tertuang dalam akta otentik bahwa telah terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka pernyataan kehendak tersebut dapat dipandang sebagai suatu pernyataan kehendak yang sah menurut hukum; **Menyimak dalam fakta hukum yang telah terungkap di dalam persidangan, tidak ditemukan fakta hukum baik dari bukti surat maupun saksi-saksi yang menerangkan di persidangan yang mengetahui mengenai penertiban Akta Jual Beli Nomor:1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 bahwa telah terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan terhadap diri Terbanding/Penggugat, Fakta hukum dipersidangan didukung dengan berdasarkan**



Bukti T.III-2 yang merupakan dokumentasi foto asli TERBANDING/PENGGUGAT dan istrinya pada saat menandatangani Akta Jual Beli Nomor:1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 (vide Bukti T.III-1) tampak jelas dalam kondisi sehat dan melakukan penandatanganan dengan sadar serta tanpa tekanan/paksaan, dan bukti surat T.III-3 yang merupakan surat pemberitahuan dari kepolisian bahwasanya Laporan Pidana yang dilakukan oleh PENGGUGAT/TERBANDING adalah hanya mengada-ada dan merupakan upaya untuk mengelabui/mengaburkan fakta sebenarnya dan hal itu dapat dikategorikan sebagai upaya licik PENGGUGAT/TERBANDING yang mana ternyata hasil Labkrim forensik mengenai adanya tindak pidana pemalsuan tandatangan dan surak tidak terbukti dilakukan orang lain termasuk PEMBANDING/TERGUGAT III yang pernah di BAP oleh Penyidik Polda Sulteng, dan hasil Labkrim forensik tersebut tidak dapat ditindaklanjuti prosesnya karena tandatangan dan cap jempol yang tertera dalam Akta Jual Beli Nomor: 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 (vide bukti T. III-1) ternyata adalah asli tanda tangan dari TERBANDING/PENGGUGAT dan istrinya;

Bahwa mengenai hal tersebut, apabila dihubungkan dengan Putusan pengadilan Negeri Jakarta Barat, nomor 102/pdt/G/1986, tanggal 13 November 1986, pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota nomor 16/pdt/1987,tanggal 21 pebruari 1987 dan Mahkamah Agung Nomor 2827/K/pdt./1987, tanggal 24 Pebruari 1987, telah memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut;

**“jika penghadap mendalilkan bahwa akta Notaris yang berisi keterangan atau perkataannya di hadapan Notaris, tidak dikehendaki oleh penghadap, kemudian penghadap mengajukan gugatan dengan gugatan untuk membatalkan akta tersebut, Maka hal tersebut harus dapat dibuktikan bahwa akta dibuat dalam keadaan terpaksa, kekhilafan atau penipuan , jika tidak dapat dibuktikan maka gugatan seperti itu harus ditolak, karena dalam hal ini semua prosedur untuk pembuatan akta telah dilakukan oleh Notaris, jika secara materiil isi akta tidak sesuai dengn keinginan penghadap, maka atas hal tersebut dapat diajukan gugatan ke pengadilan, dengan kewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;**

Bahwa dengan demikian judex facti/Majelis Hakim Tingkat pertama telah keliru dalam mempertimbangkan dan mengambil putusan dalam perkara ini. Oleh karena sesuai fakta persidangan isi, materi, substansi Akta tersebut bukan merupakan hal pokok (urgen) dipermasalahkan oleh PENGGUGAT, yang ternyata hal ini seharusnya



judex facti/Majelis Hakim Tingkat pertama tidak dibenarkan mengambil putusan tanpa didasari pembuktian yang sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga patut menurut hukum putusan judex facti Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut sangat layak untuk diperbaiki oleh Majelis Hakim Banding pada Tingkat pemeriksaan Pengadilan Tinggi.

**2 TENTANG JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA TELAH KELIRU  
KARENA TELAH MENGENYAMPINGKAN KETERANGAN  
AHLI YANG MEMBERIKAN KETERANGAN DI BAWAH  
SUMPAH:**

Bahwa pertimbangan hukum judex fakti /Majelis Hakim Tingkat Pertama sangat berat sebelah dan tidak berimbang dalam mempertimbangkan saksi-saksi yang dihadirkan didalam persidangan, dimana di satu sisi judex facti/Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan keterangan saksi AHMAD RIJAL ARMAN yang diberikan dengan tidak di bawah sumpah menurut agamanya, namun disisi lain Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan sama sekali keterangan Ahli (IRWAN DEL CANO,SH) yang diberikan di bawah sumpah, yaitu sebagaimana tercantum pada halaman 54 alinea ke-2, yang menyatakan sebagai berikut:

**“Menimbang, bahwa di persidangan tergugat III menghadirkan seorang ahli,namun Majekis Hakim mengenyampingkan pendapat ahli tersebut karena berlatar belakang profesi yang sama dengan tergugat III dan memberikan pendapat yang tidak objektif dan berpihak pada Tergugat III,”**

Bahwa pertimbangan dan penilaian Majelis Hakim Tingkat Pertama sangatlah tidak objektif dan cenderung bersikap tidak fair serta tidak pula berdasar pada hukum yang berlaku, mengingat Ahli (IRWAN DEL CANO,SH) yang dihadirkan tersebut berlatar belakang Notaris yang telah berpengalaman secara teori dan praktik mengenai bidang kenotariatan, dan yang bersangkutan sebelum memberikan kesaksian di persidangan telah mengangkat sumpah/janji sesuai dengan agamanya,sehingga tidak ada alasan bagi Judex Facti Majelis Hakim Tingkat Pertama untuk mengenyampingkan keterangan yang diberikan oleh Ahli tersebut:

Bahwa oleh karena Judex Facti/Majelis Hakim Tingkat Pertama sangat berat sebelah dan tidak berimbang dalam mempertimbangkan saksi-saksi yang dihadirkan didalam persidangan sebagaimana termuat jelas dalam pertimbangan hukum putusan, maka sangatlah adil dan patut menurut hukum Majelis Hakim Banding untuk memprbaiki dan membatalkan putusan Judex Facti/Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut;

*Halaman 19 dari 39 halaman Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL.*



**3 TENTANG JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA TELAH KELIRU  
KARENA TELAH MENGABULKAN PERMINTAAN GANTI RUGI  
YANG TIDAK DIDASARI DENGAN PEMBUKTIAN DAN  
PERINCIAN KERUGIAN;**

Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti/Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan soal ganti rugi adalah pertimbangan yang subjektif dan tidak berdasar hukum, dimana Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabulkan tuntutan ganti rugi TERBANDING/PENGGUGAT walaupun sama sekali tidak didasari dengan pembuktian yang sah dan patut menurut hukum, sebagaimana tercantum dalam Putusan pada Halaman 59 alinea ke-6 yang menyebutkan sebagai berikut :

**“Menimbang, bahwa terhadap tuntutan tersebut menurut Majelis Hakim oleh karena perbuatan Tergugat-Tergugat telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, maka menurut Majelis Hakim adalah patut dan adil kepada Tergugat-Tergugat karena salahnya tersebut membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar nilai jual yang disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor : 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 yakni sejumlah Rp.164.072.000,- (seratus enam puluh empat juta tujuh puluh dua ribu rupiah);**

Bahwa apabila dihubungkan dengan kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung terdahulu yang mempertimbangkan mengenai ganti kerugian dalam sengketa perdata di pengadilan, yang diantaranya adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor : 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan :

**“Dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut”;**

Kemudian Putusan Mahkamah Agung Nomor : 117 K/Sip/1975 tanggal 02 juni 1971 menyatakan :

**“Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya, Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/ besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim”;**



Kemudian diperkuat lagi dengan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor : 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, menyatakan bahwa :

**"Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi" kepada Penggugat, Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut";**

Kemudian Putusan Mahkamah Agung Nomor : 556 K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa :

**"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak";**

Kemudian Putusan Mahkamah Agung Nomor : 19 K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa :

**"Karena gugatan ganti rugi tidak terperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima";**

Bahwa berdasarkan kaidah hukum yang dinyatakan dalam berbagai putusan Mahkamah Agung tersebut, maka sangat adil dan patut menurut hukum untuk bagi Majelis Hakim di Tingkat pemeriksaan Banding untuk menyatakan batal putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut;

**4. TENTANG JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA TELAH KELIRU KARENA TELAH MENGABULKAN UNTUK MEMBAYAR DWANGSOM;**

Bahwa pertimbangan hukum judex facti/Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan soal dwangsom adalah perimbangan yang keliru, subjektif, dan tidak berdasar hukum, dimana judex facti/Majelis Tingkat Pertama mengabulkan dwangsom sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-hari adalah nilai fantastis, tidak rasional dan tidak realistis serta merupakan pertimbangan fatal yang melawan hukum, sebagaimana tercantum dalam Putusan pada Halaman 60 alinea ke-3, yang menyebutkan sebagai berikut :

**"Menimbang, bahwa dengan dinyatakan bahwa penguasaan Tergugat atas Objek Sengketa adalah perbuatan melanggar hukum, telah pula diperintahkan untuk mengosongkan dan menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat, maka sebagai upaya paksa apabila ternyata Tergugat-Tergugat lalai atau tidak mau menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dan untuk menjamin**

*Halaman 21 dari 39 halaman Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL.*



perintah pengosongan itu terlaksana maka kepada tergugat-tergugat dibebani secara tanggung rentang untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.10.000.000;(sepuluh juta rupiah) per-hari , terhitung sejak putusan dalam perkara a quo berkekuatan hukum tetap hingga dengan senyatanya tergugat-tergugat melaksanakan isi putusan, oleh karena itu petitum gugatan penggugat pada angka 17 adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan”

Bahwa apabila dihubungkan dengan putusan Mahkamah Agung terdahulu yang mempertimbangkan mengenai dwangsoom, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung No:38 K/sip/1967 tgl.7-5-1967,menyebutkan:

“Lembaga uang paksa, sekalipun tidak secara khusus diatur dalam H.I.R. haruslah dianggap tidak bertentangan dengan sistem H.I.R. dan berdasarkan penafsiran yang lazim daripada pasal 399 H.I.R., dapat diterapkan di pengadilan pengadilan, maka putusan pengadilan Tinggi yang mengubah uang paksa yang telah diputuskan oleh pengadilan Negeri, menjadi bersifat ganti rugi (meskipun dalam amar putusan juga dipakai istilah uang paksa) harus dibatalkan.

(i.c. oleh Pengadilan Negeri) diputuskan: turgugat harus membayar uang paksa Rp 3.000.000;(tiga juta rupiah) untuk setiap hari ia lalai melaksanakan keputusan ini ialah mengadakan perhitungan dan pertanggungan jawab; oleh Pengadilan Tinggi putusan mengenai uang paksa ini dirubah dijadikan : menghukum tergugat-terbanding untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.500.000;(satu juta lima ratus ribu rupiah) (uang baru) kepada ahli waris mendiang Hilverdink);

Bahwa dengan demikian sangatlah adil dan patut menurut hukum untuk membatalkan putusan Judex Facti (Majelis Hakim Tingkat Pertama) tersebut, karena semua pertimbangan hukumnya sama sekali tidak berdasarkan pada ketentuan hukum dan keadilan serta tidak sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah PEMBANDING/TERGUGAT III uraikan tersebut, kiranya Majelis Hakim pada pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menerima dalil-dalil hukum keberatan PEMBANDING/TERGUGAT III dan memperbaiki pertimbangan hukum serta membatalkan amar putusan judex Facti yang telah keliru dalam menerapkan dan mempertimbangkan hukum-nya dalam perkara ini;



Maka atas seluruh uraian-uraian yang telah disampaikan diatas, Pembanding/ Tergugat III mohon dengan hormat kepada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah agar menjatuhkan putusannya dengan amar sebagai berikut ;

**Mengadili ;**

1. **Menerima dan mengabulkan permohonan Banding dari PEMBANDING untuk seluruhnya;**
2. **Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palu No.68/Pdt.G/2015/PN.Pal tanggal 10 Desember 2015;**

**Mengadili sendiri ;**

**DALAM EKSEPSI:**

Menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Atau:**

Apabila Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Kuasa Pembanding II semula Kuasa Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekompensi berkeberatan atas bunyi putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Palu dengan keberatan-keberatannya adalah sebagai berikut :

**I      TENTANG GUGATAN PREMATUR**

- 1 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu dalam putusannya halaman 49 paragraf ke 2, ke 3 dan ke 4 sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa menurut Tergugat IV perkara a quo adalah sama dengan perkara Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Pal. yang telah diputus pada tanggal 28 April 2015, namun sebelum perkara tersebut berkekuatan hukum tetap Penggugat kembali mendaftarkan surat gugatannya pada tanggal 26 Juni 2015 dengan subyek dan obyek yang sama, sehingga Tergugat IV berpendapat surat gugatan perkara a quo adalah premature dan cacat formil sehingga sepatutnya tidak dapat diterima;

*Halaman 23 dari 39 halaman Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL.*



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangannya sebagai berikut : bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa bukti surat T.III-1 sebagai bukti dari dalil eksepsi Tergugat IV tersebut, ternyata bahwa Putusan Perkara Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Pal. yang telah diputus pada tanggal 28 April 2015 pada pokoknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima, dengan bunyi putusan tersebut dan dengan memperhatikan tenggang waktu tanggal 28 April 2015 sampai 26 Juni 2016 adalah hampir dua bulan maka tenggang waktu itu adalah waktu yang telah cukup untuk Penggugat mengajukan gugatan baru terlebih lagi putusan tersebut adalah gugatan tidak dapat diterima sehingga adalah beralasan hukum Penggugat mengajukan gugatan baru dalam perkara a quo;

Menimbang bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat gugatan penggugat tidak premature dan tidak cacat formil, sehingga eksepsi Tergugat IV adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;”

- 2 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu tersebut di atas keliru dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Pembanding keberatan dengan pertimbangan tersebut yang menyatakan bahwa tenggang waktu hampir dua bulan itu adalah waktu yang cukup untuk Penggugat mengajukan gugatan baru. Bahwa faktanya ketika Tergugat IV/Pembanding melakukan pengecekan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 26 Juni 2015 ketika surat gugatan Penggugat/Terbanding (Bukti T-IV-1) didaftarkan, perkara Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Pal yang telah diputus pada tanggal 28 April 2015, perkara tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap (belum inkracht) karena masih ada pihak-pihak dalam perkara tersebut yang ketika putusan diucapkan tidak hadir, belum disampaikan relaas pemberitahuan putusan dari kepaniteraan/juru sita Pengadilan Negeri Palu. Dengan demikian Majelis hakim Pengadilan Negeri palu keliru menyatakan tenggang waktu hampir dua bulan itu adalah waktu yang cukup untuk Penggugat mengajukan gugatan baru. Bahwa menurut Pembanding, selama belum diberitahukannya kepada para pihak putusan tersebut, dan perkara tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap, maka secara hukum Penggugat belum boleh mengajukan gugatan baru, tetapi harus menunggu benar-benar putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*). Majelis Hakim Pengadilan Negeri palu seharusnya tidak boleh berasumsi yang tidak sesuai fakta.



- 3 Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara No. 105/Pdt.G/2014/PN.Pal. Bukti T.IV-1 (dapat dibaca pada halaman 2 angka 3), Penggugat menyatakan bahwa surat perjanjian yang dibuat Tergugat I tanda tangan Penggugat telah dipalsukan. Demikian juga dalam halaman 2 angka 4, Penggugat menyatakan Akta Jual Beli *a quo* adalah Akta Jual Beli rekayasa. Sedangkan dalam gugatan perkara No.68/Pdt.G/2015/PN.Pal. (posita angka 3 dan 4) Penggugat mengakui menandatangani semua perjanjian dan Akta Jual Beli tersebut. Bahwa berdasarkan Bukti T.III-3 berupa surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor B/414/IX/2015/Ditreskrim tanggal 2 September 2015, ternyata Penggugat sendiri yang menandatangani surat/Akta Jual Beli objek sengketa. Laporan Penggugat tersebut dikategorikan sebagai Laporan Palsu (pidana). Gugatan Penggugat/Terbanding sungguh sangat mempermainkan lembaga peradilan dimana perkara sebelumnya No.105/Pdt.G/2014/PN.Pal. Penggugat/Terbanding menyatakan ada pemalsuan tanda tangan Penggugat/Terbanding, sedangkan gugatan perkara No. 68/Pdt.G/2015/PN.Pal. Penggugat/Terbanding mengakui menandatangani. Hal inilah yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu, sehingga berakibat putusannya keliru dan tidak tepat.

## **II TENTANG TIDAK ADANYA NOTARIS SECARA FISIK DI HADAPAN PARA PIHAK.**

- 1 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu dalam putusannya halaman 51 paragraf ke 8 dan halaman 52 paragraf ke 1, ke 2 dan ke 3 sebagai berikut :

”Menimbang, bahwa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada Pasal 1 angka 7 menentukan “Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang ini”, kemudian dalam Pasal 44 ayat (1) diatur “Segera setelah Akta dibacakan, Akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya” dan pada Penjelasan Pasal 16 huruf m menentukan “Notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani Akta di hadapan penghadap dan saksi”. Dengan demikian menurut Undang-Undang

*Halaman 25 dari 39 halaman Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL.*



maka para pihak yang melakukan perikatan dalam akta harus menghadap Notaris dan Notaris wajib ada secara fisik dan segera membubuhkan tanda tangan pada saat sebuah akta dibacakan dan ditandatangani oleh semua pihak yang disebutkan dalam akta pada hari dan tanggal serta tempat sebagaimana isi akta tersebut;

Menimbang, bahwa di dalam bukti surat T.III-1 disebutkan bahwa “hadir dihadapan saya FARID, Sarjana Hukum, ...”, I.Tuan Doktorandus NADJAMUDIN SJAHBANG,...II. Tuan I KETUT GEGEL,...”, apabila membaca redaksi akta tersebut maka jelas bahwa Penggugat dan Tergugat I bersama-sama dengan sukarela datang kepada Tergugat III untuk melakukan transaksi jual beli, namun berdasarkan keterangan saksi Muzzakir dan saksi Ahmad Rijal Arma ternyata Penggugat tidak pernah mendatangi Tergugat III dan Tergugat III Tidak pernah bertemu dengan Penggugat dan hal itu tidak pernah dibantah oleh Tergugat III karena menurut Tergugat III jual beli bisa dilakukan cukup oleh pegawai Tergugat III tanpa harus dihadapan Tergugat III sebagai notaris;

Menimbang, bahwa Tergugat III mendalilkan bahwa benar Pengugat tidak pernah mendatangi Tergugat III namun diwakili oleh Tergugat II selaku anak kandung Penggugat, namun ternyata Tergugat II menyatakan bahwa Tergugat II menghadap Tergugat III tanpa surat kuasa dari Penggugat dan Tergugat III pun mengetahui bahwa Tergugat II tidak membawa surat kuasa dari Penggugat untuk menjual tanah sengketa, jawab-jinawab mana dibenarkan oleh para saksi yakni saksi Muzzakir dan saksi Ahmad Rijal Arma;”

- 2 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu tersebut di atas keliru dan tidak tepat, oleh karena itu Pembanding keberatan dengan alasan bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangannya hanya mendasarkan pada Pasal 1 angka 7, Pasal 44 ayat (1) dan Penjelasan Pasal 16 huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Bahwa Majelis Hakim tidak memperhatikan dan menerapkan secara utuh Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dimaksud. Bahwa apabila Majelis Hakim memperhatikan Pasal 16 ayat (9) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Noor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, telah jelas disebutkan :



“Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.”

- 3 Bahwa Majelis hakim hanya merefer/merujuk pada Penjelasan Pasal 16 ayat (1) huruf m, tidak melihat Pasal 16 ayat berikut yaitu ayat (9) Undang-Undang tersebut. Bahwa tidak ada ketentuan bila akta dibuat tidak dihadapan notaris, akta tersebut menjadi batal demi hukum, tetapi telah jelas dalam Pasal 16 ayat (9) Undang-Undang tersebut bahwa apabila salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak dipenuhi (misalnya akta tidak dibacakan, akta tidak dibuat dihadapan 2 (dua) orang saksi, atau akta tidak dibuat dan ditandatangani di hadapan notaris), akta yang bersangkutan mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.
- 4 Bahwa dalam surat gugatan Penggugat/Terbanding tertanggal 22 Juni 2015 dihubungkan dengan bukti T.III-2 berupa foto pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, Penggugat/Terbanding telah mengakui bahwa Akta Jual Beli Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 benar ditandatangani oleh Penggugat/Terbanding. Bahwa karena Akta Jual Beli tersebut telah diakui ditandatangani oleh Penggugat/Terbanding, maka berdasarkan **Pasal 1875 KUH Perdata** : *“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka.”*
- 5 Bahwa tidak ada ketentuan hukum yang menyatakan bahwa suatu Akta Jual Beli yang dibuat tanpa dihadapan Notaris/PPAT konsekuensinya akta tersebut batal. Bahwa sesuai Pasal 1875 KUH Perdata tersebut, suatu yang diakui tanda tangan para pihak, akta tersebut tetap sah seperti suatu akta otentik. Hal ini bersesuaian dengan Pasal 16 ayat (9) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 6 Bahwa Keterangan Ahli bernama Irwan Del Cano, S.H., (Anggota Dewan Pengawas Notaris Sulawesi Tengah) dalam persidangan ada pertanyaan Tergugat III/Turut Terbanding III dan Tergugat IV/Pembanding yaitu : *“Apa akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang tidak dibuat di hadapan PPAT?”*. Ahli menjawab :

Halaman 27 dari 39 halaman Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL.



*“Akta tersebut tetap sah namun derajatnya menjadi akta dibawah tangan”.*

Namun sangat disayangkan keterangan/jawaban ahli tersebut tidak tercatat dalam Berita Acara Persidangan, juga tidak ada dalam keterangan ahli dalam putusan.

- 7 Bahwa saksi Tergugat III/Turut Terbanding III bernama Muzzakir (saksi fakta) dalam putusan halaman 41, 42 dan 43 menerangkan antara lain bahwa Akta Jual Beli tersebut benar ditandatangani oleh Penggugat/Terbanding dan Akta Jual Beli (AJB) tersebut dibacakan. AJB tersebut juga ditandatangani oleh Tergugat I/Turut Terbanding I, serta menerangkan bahwa bukti T.III-1 (foto) adalah Penggugat dan istrinya.
- 8 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri palu tidak mempertimbangkan bukti T.IV-10 tentang Yurisprudensi/Putusan Mahkamah Agung RI No.1292 K/Pdt/2012 yang kaedah hukumnya adalah : Meskipun proses penandatanganan Akta PPAT oleh para pihak tidak dihadiri langsung oleh PPAT, Akta PPAT tersebut tetap sah.

### **III TENTANG TIDAK ADANYA KESEPAKATAN DARI PENGGUGAT BERDASARKAN PASAL 1320 KUH PERDATA.**

- 1 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu dalam putusannya halaman 53 paragraf ke 3 sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa sebagaimana pasal 1320 jo pasal 1458 KUH Perdata yang menegaskan bahwa perjanjian jual beli terjadi apabila ada kesepakatan pihak-pihak, namun ternyata bahwa pada saat perjanjian jual beli itu dibuat oleh Tergugat III dan ditandatangani oleh Tergugat I sebagai Pembeli ternyata tidak dihadiri oleh Penggugat sebagai penjual sehingga dipandang bahwa perjanjian jual beli itu hanyalah akal-akalan dari Tergugat I;”

- 2 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu tersebut keliru menganggap bahwa Penggugat/Terbanding tidak sepakat atas perjanjian jual beli dimaksud. Telah jelas dalam surat gugatan Penggugat/Terbanding tertanggal 22 Juni 2015 bahwa Penggugat mengakui menandatangani Akta Jual beli No. 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012. Dalam persidangan pun telah dibuktikan dengan Bukti T.III-2 berupa foto pada saat penandatanganan Akta Jual Beli bahwa Penggugat/Terbanding beserta istrinya menandatangani Akta Jual Beli tersebut. Keterangan saksi bernama Muzzakir dalam putusan halaman 41, 42 dan 43 menerangkan benar AJB tersebut ditandatangani oleh Penggugat/Terbanding.



- 3 Bahwa dalam persidangan pemeriksaan saksi bernama Muzzakir, sebenarnya ada pertanyaan dari Tergugat III/Turut Terbanding III dan Tergugat IV/Pembanding, yaitu “Apakah pada saat penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, Penggugat Drs. Nadjamuddin Sjahbang terlihat ada tekanan/paksaan?”. Dijawab oleh saksi tidak ada tekanan/paksaan, bahkan dijelaskan juga inti pokok dari Akta Jual Beli tersebut kepada Penggugat/Terbanding, dan Penggugat/Terbanding telah mengetahui dengan jelas oleh karena itu menandatangani Akta Jual Beli tersebut. Namun sangat disayangkan jawaban dari saksi tersebut pun tidak dicatat dalam Berita Acara Persidangan, juga tidak ada dalam keterangan saksi dalam putusan.
- 4 Bahwa Penggugat adalah seorang Sarjana (Drs.), mantan pejabat di Pemerintahan Provinsi Sulawesi Tengah dan Mantan Anggota DPRD Sulawesi Tengah (sesuai keterangan saksi Penggugat yaitu Ahmad Rijal Arma), namun sangat disayangkan pula ada pertanyaan dan jawaban dari saksi tersebut tentang jabatan Penggugat/Terbanding tidak dicatat dalam Berita Acara Persidangan pun dalam keterangan saksi dalam putusan. Bahwa tidak masuk akal Penggugat/Terbanding yang berpendidikan tinggi dan pernah menjabat sebagai Pejabat Pemerintahan dan Anggota Legislatif, begitu saja menandatangani Akta Jual Beli tanpa mengerti apa yang ditandatangani. Pastilah Penggugat/Terbanding mengetahui apa yang ia tandatangani. Lagipula sidang Pengadilan Negeri Palu dan terlihat sehat adanya. Hal-hal inilah yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu sehingga putusannya menjadi keliru dan tidak tepat.

#### **IV TENTANG PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM TERHADAP KETERANGAN SAKSI/AHLI YANG BERAT SEBELAH.**

- 1 Bahwa Majelis Hakim dalam putusannya lebih banyak mempertimbangkan keterangan saksi dari Penggugat/Terbanding dengan mengesampingkan keterangan saksi/Ahli dari Tergugat III/Turut Terbanding III dan Tergugat IV/Pembanding. Bahwa dalam hal ini Majelis Hakim telah melanggar *asas audi et alteram partem*.
- 2 Bahwa saksi Penggugat bernama Ahmad Rijal Arma dalam persidangan, Tergugat IV/Pembanding telah menyatakan menolak saksi Penggugat tersebut karena ternyata Penggugat adalah mertua saksi (lihat pengakuannya halaman 37 strip (-) ketiga). **Saksi memiliki hubungan keluarga yang**

Halaman 29 dari 39 halaman Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL.



sangat dekat dengan Penggugat/Terbanding. Bahwa keterangan saksi tersebut pun bukan dari saksi fakta, tetapi keterangannya adalah yang diceritakan oleh Penggugat/Terbanding kepadanya.

- 3 Bahwa saksi penggugat bernama Muhammad Rusydi (halaman 34) dan saksi bernama Hendri Hutabarat (halaman 35) juga bukan saksi fakta. Keterangan saksi ini diperoleh dari cerita Penggugat/Terbanding. Bahwa sebenarnya Penggugat tidak mempunyai saksi apapun yang menguatkan dalil gugatannya, namun agar terlihat seolah-olah ada saksi, maka Penggugat menceritakan kepada orang lain (rekan-rekannya) apa yang menurut Penggugat untuk diajarkan keterangan di persidangan. Keterangan saksi-saksi tersebut adalah sebagai *testiminium de auditu* dan karenanya tidak dapat dijadikan alat bukti. Berdasarkan Pasal 1907 KUH Perdata, keterangan yang diberikan oleh seorang saksi di persidangan haruslah berdasarkan sumber pengetahuan yang jelas dan sumber pengetahuan yang dibenarkan hukum. Kenyataannya keterangan saksi tidak berdasarkan penglihatan atau pendengaran yang bersifat langsung dari peristiwa atau kejadian yang berhubungan dengan pokok perkara yang disengketakan para pihak.
- 4 Bahwa ahli bernama Irwan Del Cano, S.H., dalam keterangannya halaman 48 strip (-) ke 4 dalam putusan tertulis : *"Bahwa Akta Jual Beli dikatakan tidak sah adalah akta yang tidak ditandatangani di hadapan PPAT."* Bahwa Pembanding keberatan keterangan ahli yang tertulis dalam halaman 48 tersebut. Bahwa dalam persidangan, ahli tidak mengatakan seperti itu. Justru dalam persidangan Tergugat III/Turut Terbanding III dan Tergugat IV/Pembanding menanyakan apa akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT. Ahli menjawab : Akta tersebut tetap sah namun derajatnya menjadi akta dibawah tangan. Namun sangat disayangkan keterangan/jawaban ahli tersebut tidak dicatat dalam Berita Acara Persidangan, juga tidak ada dalam keterangan saksi dalam putusan. Bahwa hal-hal yang menguatkan posisi Tergugat III/Turut Terbanding III diabaikan/tidak dicatat dalam Berita Acara Persidangan, oleh karena itu Pembanding sangat keberatan;
- 5 Keterangan saksi/ahli telah Tergugat IV/Pembanding tanggapi dalam Kesimpulan sesuai dengan fakta dalam persidangan, namun diabaikan begitu saja oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu;



**V TENTANG TIDAK ADANYA SURAT KUASA DARI PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT II.**

1 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu dalam putusannya halaman 52 paragraf ke 2 dan ke 3, sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa di dalam bukti surat T.III-1 disebutkan bahwa “hadir di hadapan saya FARID, Sarjana Hukum, ...”, I. Tuan Doktorandus NADJAMUDIN SJAHBANG,...II. Tuan I KETUT GEGEL,...”, apabila membaca redaksi akta tersebut maka jelas bahwa Penggugat dan Tergugat I bersama-sama dengan sukarela datang kepada Tergugat III untuk melakukan transaksi jual beli, namun berdasarkan keterangan saksi Muzzakir dan saksi Ahmad Rijal Arma ternyata Penggugat tidak pernah mendatangi Tergugat III dan Tergugat III tidak pernah bertemu dengan Penggugat dan hal itu tidak pernah dibantah oleh Tergugat III karena menurut Tergugat III jual beli bisa dilakukan cukup oleh pegawai Tergugat III tanpa harus di hadapan Tergugat III sebagai notaris;

Menimbang, bahwa Tergugat III mendalilkan bahwa benar Penggugat tidak pernah mendatangi Tergugat III namun diwakili oleh Tergugat II selaku anak kandung Penggugat, namun ternyata Tergugat II menyatakan bahwa Tergugat II menghadap Tergugat III tanpa surat kuasa dari Penggugat dan Tergugat III pun mengetahui bahwa Tergugat II tidak membawa surat kuasa dari Penggugat untuk menjual tanah sengketa, jawab-jinawab mana dibenarkan oleh para saksi yakni saksi Muzzakir dan saksi Ahmad Rijal Arma”

2 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu tersebut di atas yang menyatakan Tergugat II tanpa ada surat kuasa dari Penggugat untuk menjual tanah, pertimbangan tersebut keliru dan tidak tepat. Mana mungkin Tergugat II/Turut Terbanding II harus ada surat kuasa dari Penggugat/Terbanding, sedangkan berdasarkan fakta (bukti T.III-1 berupa Akta Jual Beli nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 dan Bukti T.III-2 berupa foto pada saat penandatanganan Akta Jual Beli) terbukti Akta Jual Beli tersebut ditandatangani oleh Penggugat principal dalam hal ini Drs. Nadjamuddin Sjahbang, bukan ditandatangani oleh Tergugat II. Dengan demikian tidak perlu ada surat kuasa dari Penggugat Prinsipal kepada Tergugat II untuk menjual tanah tersebut.

**VI TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

*Halaman 31 dari 39 halaman Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL.*



- 1 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu dalam putusannya halaman 58 paragraf 2 sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka perbuatan Tergugat I menguasai obyek sengketa milik Penggugat serta menjaminkan obyek sengketa kepada Tergugat IV, Tergugat II yang mewakili Penggugat untuk menghadap Tergugat III dan melakukan perikatan jual beli dengan Tergugat I padahal Tergugat II tidak pernah menerima kuasa untuk itu, dan Tergugat III yang menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 padahal pada kenyataannya jual beli tersebut tidak pernah terjadi dan bahkan Tergugat III tidak hadir secara fisik dalam proses jual beli tersebut tentu saja dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum;”

- 2 Bahwa ternyata tidak ada pertimbangan Majelis Hukum Pengadilan Negeri Palu yang menyatakan bahwa Tergugat IV/Pembanding nyata-nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Pertimbangan pada halaman 58 paragraf ke 5 sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dengan uraian-uraian pertimbangan tersebut di atas maka jelas Tergugat-Tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum yang mewajibkan Tergugat-Tergugat karena kesalahannya itu mengganti kerugian yang telah ditimbulkannya”

- 3 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 58 paragraf ke 5 tersebut hanya menyatakan Tergugat-Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, tanpa menjelaskan apa bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV/Pembanding, bahkan dalam amar putusan angka 11 menghukum juga Tergugat IV/Pembanding untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.164.072.000,- lagi pula dalam amar putusan angka 13 membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.10.000.000,- per hari;

- 4 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu telah memberikan putusan *a quo* dengan pertimbangan yang tidak lengkap (*Onvoldoende Gemotiveerd*). Pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri Palu hanya mempertimbangkan dalil dan bukti pihak Penggugat/Terbanding, tanpa mempertimbangkan fakta-fakta apa dan dalil-dalil mana yang dianggap terbukti lalu mengabulkan begitu saja gugatan Penggugat/Terbanding tanpa dasar pertimbangan sehingga kurang lengkap, karenanya Putusan Pengadilan Negeri Palu *a quo* harus diabatakan dengan dasar yurisprudensi sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.492 K/Sip/1970 (terbit tahun 1971 halaman 391-399) kaedah hukum : Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup mempertimbangkan (*Onvoldoende Gemotiveerd*).
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.638 K/Sip/1969 (terbit tahun 1970 halaman 525), kaedah hukum : Putusan Judex-facti dibatalkan, jika judex-facti tidak memberikan alasan/pertimbangan yang cukup dalam hal dalil-dalil Penggugat, Penggugat tidak bertentangan dengan pertimbangan-pertimbangannya;
- 5 Bahwa tidak ternyata Tergugat IV/Pembanding melakukan perbuatan melawan hukum, maka tidak beralasan ikut dibatalkannya surat Tergugat IV/Pembanding No. PLU/05/1944/R tanggal 20 Juli 2012 perihal Persetujuan BNI Griya Idaman Refinancing Rumah Tinggal, Perjanjian Kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI Griya tanggal 25 Juli 2012 dan hak-hak lainnya dari Tergugat IV/Pembanding seperti Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Palu No.2682/2012.
- 6 Serifikat Hak Milik No. 02570/Birobuli Utara telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas nama PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Tergugat IV/Penggugat dalam Rekonpensi) dan pelaksanaan pembebanannya telah sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Bahwa sesuai putusan Mahkamah Agung RI No.1731 K/Pdt/2011, pertimbangan Mahkamah Agung RI :
- Suatu objek sengketa dalam perkara *a quo* yang telah diletakkan Sertifikat Hak Tanggungan menjadi hak utama bagi pemegang Hak Tanggungan untuk dijadikan pelunasan kewajiban hukum debitur, oleh karena hak debitur atas Hak Tanggungan dipandang secara hukum berpindah kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditur).
  - Oleh karena itu kreditur mempunyai hak istimewa atas penjualan obyek hak tanggungan untuk pelunasan kewajiban hak debitur adalah harus dilindungi hukum.
- 7 Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan hanya hapus karena hal-hal sebagai berikut :
- a Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;

Halaman 33 dari 39 halaman Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL.

#### 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)



- b Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Dengan demikian maka selain hal-hal tersebut di atas, Hak Tanggungan tidak dapat dihapuskan dan tetap harus dipertahankan, hal mana untuk melindungi kepentingan Bank yang telah melaksanakan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Tergugat IV/Penggugat dalam Rekonpensi telah menyampaikan surat kepada Tergugat I melalui surat No. RO.PLU/8/0119 tanggal 5 Mei 2014 untuk membantu mengosongkan rumah agunan kredit dalam rangka penyelesaian kredit macet, namun ternyata Penggugat/Tergugat dalam Rekonpensi tidak mau keluar dari objek sengketa, akibatnya lelang eksekusi yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palu tidak laku terjual karena tidak ada yang mengajukan penawaran (sesuai Risalah Lelang No.192/2014 tanggal 13 Mei 2014).

## VII TENTANG REKONPENSI TERGUGAT IV/PENGGUGAT DALAM REKONPENSI/PEMBANDING

- 1 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu dalam pertimbangannya halaman 61 tentang Rekonpensi, Majelis Hakim menolak Rekonpensi dari Tergugat IV/Penggugat dalam Rekonpensi/Pembanding.
- 2 Bahwa Tergugat IV/Penggugat dalam Rekonpensi/Pembanding keberatan atas ditolaknya Rekonpensi tersebut. Bahwa mengingat kredit tersebut telah macet dan telah dilakukan pelelangan atas obyek agunan berdasarkan Risalah Lelang No. 192/2014 yang dibuat oleh kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palu, namun lelang atas agunan kredit tersebut tidak terlaksana karena tidak ada yang mengajukan penawaran. Bahwa salah satu penyebab tidak ada yang mengajukan penawaran karena Penggugat/Tergugat dalam Rekonpensi/Terbanding masih menguasai dan tidak mau keluar dari objek sengketa.
- 3 Bahwa perbuatan Penggugat/Tergugat dalam Rekonpensi/Terbanding merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yaitu masih menguasai dan tidak mau keluar dari objek sengketa di atas tanah SHM No. 02570/Birobuli Utara padahal objek sengketa tersebut telah dijual oleh Penggugat/Tergugat dalam Rekonpensi/Terbanding dan saat ini telah menjadi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan oleh Tergugat IV/Penggugat dalam Rekonpensi/Pembanding. Oleh karena itu beralasan menurut hukum apabila gugatan Rekonpensi dikabulkan dengan perintah mengisingskan tanah dan rumah di atas SHM No. 02750/Birobuli Utara.

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, kiranya terdapat cukup beralasan hukum bagi Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah untuk berkenaan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 68/PDT.G/2015/PN.Pal. tanggal 10 Desember 2015 dalam Perkara Perdata No.68/Pdt.G/2015/PN.Pal. tanggal 26 Juni 2015, untuk seluruhnya, selanjutnya berkenaan pula mengadili sendiri sekali lagi dengan member putusan sebagai berikut :

## **MENGADILI**

- Menerima permohonan Banding dari Tergugat IV/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palu tanggal 10 Desember 2015 Nomor 68/PDT.G/2015/PN.Pal. dalam Perkara Perdata Nomor No. 68/Pdt.G/2015/PN.Pal. untuk seluruhnya.

## **MENGADILI SENDIRI :**

### **A DALAM KONPENSI**

#### **I DALAM EKSEPSI**

- 1 Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat IV/Pembanding;
- 2 Menyatakan Eksepsi Tergugat IV/Pembanding tepat dan beralasan.

#### **II DALAM POKOK PERKARA**

Menolak gugatan Penggugat dalam Konpensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat terima (*niet onvankelijeverklaard*).

#### **III DALAM REKONPENSI**

- 1 Menerima gugatan Penggugat dalam Rekonpensi;
- 2 Menyatakan sah Sertifikat Hak Tanggungan No. 2682/2012 tanggal 27 September 2012;
- 3 Menyatakan tindakan Tergugat dalam Rekonpensi menguasai dan menempati rumah dan tanah di atas Sertifikat Hak Milik No. 02570/Birobuli Utara yang telah dibebankan Hak Tanggungan atas nama Penggugat dalam Rekonpensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- 4 Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi untuk mengosongkan rumah dan tanah di atas Sertifikat Hak Milik No. 02570/Birobuli Utara;

*Halaman 35 dari 39 halaman Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL.*

#### **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)



- 5 Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- 6 Menghukum Turut Tergugat dalam Rekonpensi untuk tunduk pada putusan ini;
- 7 Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, maupun kasasi.

#### **IV DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Menghukum Penggugat dalam konpensi dan Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

“Menimbang, bahwa atas memori banding dari Kuasa Pembanding I semula Kuasa Tergugat III dan memori banding dari Kuasa Pembanding II semula Kuasa Tergugat IV Konpensi/Penggugat Rekonpensi tersebut, Kuasa Terbanding semula Kuasa Penggugat/Tergugat Rekonpensi – mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa atas putusan judex facti tersebut Terbanding sangat sependapat atas Putusan Pengadilan Negeri tersebut diatas, baik tentang pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya.

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka bertindak untuk dan atas nama serta kepentingan hukum dari Terbanding maka kami berkehendak mengajukan kontra memori banding atas memori banding dari Tergugat-Tergugat Pembanding adalah sebagai berikut :

- 1 Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Palu No. 68/Pdt.G/2015/PN.Pal. tanggal 10 Desember 2015 adalah sudah benar dan tepat dalam memutuskan perkara a quo karena Pengadilan Negeri Palu telah mempertimbangkan semua alasan-alasan banding Pembanding yang dikemukakan dalam memori banding.
- 2 Bahwa dapat disimpulkan dari pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu tersebut dari halaman 2 hingga 61, bahwa Tergugat III sekarang sebagai Pembanding telah nyata-nyata melakukan kekeliruan yang disengaja sebagai Notartis dalam menerbitkan akta jual beli yang tidak sah oleh karena itu berimbas terhadap seluruh resiko yang timbul



menjadi batal demi hukum termaksud tindakan-tindakan hukum yang diambil oleh Tergugat IV sekarang Pembanding menjadi batal demi hukum dan dinyatakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu tindakan-tindakan itu adalah menjadi tidak sah dan harus dibatalkan.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, mohon Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah atau Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo memutuskan :

- 1 Menerima permohonan kontra memori banding dari Terbanding;
- 2 Menolak permohonan banding dari Pemohon banding dahulu Tergugat III sekarang Pembanding dan dahulu Tergugat IV sekarang Pembanding;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari secara seksama berkas perkara, berita acara persidangan, keterangan saksi-saksi dan surat-surat bukti yang diajukan oleh para pihak serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 68/Pdt.G/2015/PN Pal tanggal 10 Desember 2015 yang dimohonkan banding tersebut dan telah pula mempelajari memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding I semula Kuasa Tergugat III dan Kuasa Pembanding II semula Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi tersebut, setelah Pengadilan Tinggi mencermati semua dalil Kuasa Pembanding I semula Tergugat III dan dalil-dalil Kuasa Pembding II semula Tergugat IV/Penggugat Rekonpensi serta kontra memori banding yang diajukan kuasa terbanding semula kuasa penggugat/ Tergugat Rekonpensi dan setelah Pengadilan Tinggi mencermati semua dalil yang diajukan kedua belah pihak ternyata tidak ada ditemukan hal-hal yang baru, karena dalil-dalil Kuasa Pembanding I semula Tergugat III dan dalil-dalil Kuasa Pembanding II semula Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama sehingga terhadap memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar dan sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku oleh karena itu pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding sebagai alasan dan pertimbangan hukum sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 68/Pdt.G/2015/PN Pal tanggal 10 Desember 2015 tersebut dapat dipertahankan dan harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I semula Tergugat III dan Pembanding II semula Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi tetap berada

*Halaman 37 dari 39 halaman Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebagaimana amar putusan dibawah ini;

Mengingat Pasal 1365, 1478 dan 1513 KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang R.I Nomor 2 Tahun 2014, Hukum Acara Perdata dan segala peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI

- Menerima permohonan Banding dari Pemanding I semula Tergugat III dan Pemanding II semula Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi tersebut ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palu tanggal 10 Desember 2015 Nomor 68/Pdt.G/2015/PN Pal yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pemanding I semula Tergugat III dan Pemanding II semula Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu pada hari Senin tanggal 18 April 2016 oleh kami **MOHAMAD KADARISMAN, SH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi selaku Ketua Majelis, **MOHAMMAD SUKRI, SH** dan **DWI HARI SULISMAWATI, SH** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 19 April 2016 oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu **LA HOTUBA, SH**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

TTD

TTD

MOHAMAD SUKRI, SH

MOHAMAD KADARISMAN, SH



TTD

**DWI HARI SULISMAWATI,SH**

PANITERA PENGGANTI

TTD

**LA HOTUBA, SH.**

Untuk salinan yang sama bunyinya Oleh  
Panitera Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah

**I KETUT SUMARTA, SH.**

NIP. 195812311985031047