



PUTUSAN

Nomor : **56 / PDT / 2018 / PT.MKS**

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut didalam perkara gugatan antara :

SUHAENI, S. AN, Bertempat tinggal di Jalan Islamic Center I Perumahan Palammaji Garden, Kel.Takkalala, Kec.Wara Selatan, Kota Palopo, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. WARDI, SH. Advokat / Pengacara, berkantor di Jalan Libukan IV BTN Nyiur Permai Blok BB 4 No.4, Kelurahan Malantunrung, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo Klas I B berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 Juni 2017 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo dibawah register Nomor : 45/SK//2017/PN.Plp tanggal 07 Juni 2017, selanjutnya disebut sebagai ;

PEMBANDING semula TERGUGAT ;

L A W A N

RATNA M. DJADDAR, SP. Tempat/ tanggal lahir Karampak, 23 Desember 1978, perempuan, warga Negara Indonesia, agama Islam, pendidikan terakhir Strata Satu (S.1), status Janda, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat Jln. Patiandjala, Kel.Dangerakko, Kec. Wara, Kota Palopo, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada BENHUR YUSUF MAROETHA, SH., YOSEPH PASOLANG, SH. MH. RATSUMIATI K, SH.MH. Advokat / Konsultan Hukum ,beralamat di Jalan Pongsimpin No.48 Kota Palopo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 April 2017 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo dibawah register No.41/SK//2017/PN.Plp tanggal 30 Mei 2017, selanjutnya disebut sebagai ;

TERBANDING Semula PENGUGAT ;

Hal 1 dari 20 hal No.56/PDT/2018/PT.MKS



PENGADILAN TINGGI tersebut :

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 19 Februari 2018 Nomor : 56 / PDT / 2018 / PT.MKS. tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 19 Februari 2018 Nomor : 56 / PDT / 2018 / PT.MKS untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;
3. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menerima dan mengutip keadaan - keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 6 November 2017 Nomor : 24 / Pdt.G / 2017 / PN.Plp, yang diucapkan dimuka persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- 1) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan tanah seluas $\pm 111 \text{ M}^2$ dan rumah permanen yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Islamic Center I, perumahan Palammai Garden, Kelurahan Takkalala, Kecamatan Wara, Kota Palopo dengan batas-batas sebagai berikut :

Hal 2 dari 20 hal No.56/PDT/2018/PT.MKS



Sebelah Utara : Perumahan Kosong Milik Rahman H.Palammai;
Sebelah Timur : Tanah/Rumah milik Abdul Ikram;
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan;
Sebelah Barat : Tanah/rumah milik Ansar, S.Sos;
Adalah milik Penggugat;

- 3) Menyatakan Pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 184 / Kec. Wara Selatan / III / 2012, atas nama RATNA M. DJADDAR, SP., antara Penggugat selaku pihak Pembeli/Debitur dengan pihak PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cab. Palopo selaku pihak Penjual/Kreditur yang dilakukan dan ditandatangani pada kantor Notaris Zirmayanto, SH, adalah sah menurut hukum;
- 4) Menyatakan pembayaran kredit yang telah dilakukan dan yang akan dilakukan oleh Penggugat atas tanah dan rumah sengketa atas nama Penggugat tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 184/Kec. Wara Selatan/III/2012, atas nama RATNA M. DJADDAR, SP., adalah sah menurut hukum;
- 5) Menyatakan pembayaran kredit yang masih akan dilakukan oleh Penggugat atas tanah dan rumah sengketa tersebut sampai kredit atas tanah dan rumah tersebut lunas, adalah hak Penggugat;
- 6) Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang masuk menguasai dan menempati tanah dan rumah milik Penggugat yang kini menjadi obyek sengketa dengan tanpa hak dan tanpa izin penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 7) Menghukum kepada Tergugat untuk segera mengosongkan tanah dan rumah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan dengan tanpa syarat apapun kepada Penggugat;
- 8) Menghukum kepada Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.914.000.- (satu juta sembilan ratus empat belas ribu rupiah);



9) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Y.P. PANOTO, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Palopo bahwa Drs. WARDI, SH. Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tertanggal 16 November 2017 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 6 November 2017 Nomor : 24 / Pdt.G / 2017 / PN.Plp, untuk diperiksa dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 20 November 2017, sesuai risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh ANDI KUMALA Jurusita Pengadilan Negeri Palopo ;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut, Drs. WARDI, SH. Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 7 Desember 2017, memori banding tersebut diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 7 Desember 2017, selanjutnya memori banding tersebut diserahkan kepada YOSEPH PASOLANG, SH.MH. Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 12 Desember 2017, sesuai risalah pemberitahuan dan penyerahan memori banding yang dibuat oleh ANDI KUMALA Jurusita Pengadilan Negeri Palopo ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas memori banding yang diajukan tersebut, YOSEPH PASOLANG, SH.MH. ddk Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal - Desember 2017, telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 19 Desember 2017 selanjutnya kontra memori banding tersebut diserahkan kepada Drs. WARDI, SH. Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada

Hal 4 dari 20 hal No.56/PDT/2018/PT.MKS



tanggal 21 Desember 2017, sesuai risalah pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding yang dibuat oleh ANDI KUMALA Jurusita Pengadilan Negeri Palopo ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Makassar, telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara (In Zage) kepada YOSEPH PASOLANG, SH.MH. ddk Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat dan kepada Drs. WARDI, SH. Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat masing-masing pada tanggal 5 Desember 2017, sesuai surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh ANDI KUMALA Jurusita Pengadilan Negeri Palopo ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Drs. WARDI, SH. Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang Undang maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Drs. WARDI, SH. Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat mengajukan memori banding dengan keberatan-keberatan sebagai berikut :

Keberatan pertama.

Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri palopo, No.24/Pdt.G.2017/PN Plp. Tersebut mengandung kesalahan fatal yakni tidak memberikan penilaian dan pertimbangan hukum yang cukup atas beberapa fakta hukum dan alat bukti yang telah diajukan oleh tergugat /Pembanding .

- Bahwa Pertimbangan Majes hakim Yudex Factie tingkat Pertama mengabulkan Gugatan Penggugat/Terbanding sebagian adalah mengandung kesalahan fatal dengan alasan bahwa Penggugat /terbanding yang mengadakan perjanjian

Hal 5 dari 20 hal No.56/PDT/2018/PT.MKS



kredit pemilikan Rumah (KPR) Mandiri dengan PT. Bank Mandiri (persero) walaupun **atas persetujuan Suaminya** adalah pihak yang paling bertanggung jawab.

- Bahwa sebagaimana dengan keterangan saksi IRSYM HASAN ASNANI SH DAN saksi TENTRIAWARU apa yang di uarakan oleh ketiga saksi tersebut adalah hanya suatu peristiwa awal terjadinya peroses perjanjian Kredit Pemilikan rumah (KPR) Mandiri dengan PT. Bank Mandiri, tetapi saksi tidak mengetahui ketika adanya terjadi Pernyataan penggugat atas penyerahan anatara penggugat dengan **Aziz bin Ima, sesudah Cerai**, tetapi majelis hakim tidak memberikan Penilaian dalam pertimbangan terhadap Penyerahan tersebut Bukti T,1.

Bahwa Majelis hakim tingkat pertama sangat keliru dan salah mempertimbangkan terhadap alat **bukti surat T.1** yang di ajukan oleh tergugat/Pembanding , Hal mana surat **penyerahan Hak kepemilikan** tersebut, **hal ini sangat jelas**, bahwa **tanah dan Rumah tersebut terjadi penyerahan setelah sesudah bercerai pada tanggal 26 juni 2014, berdasarkan bukti T.3** sehingga Harta yang di peroleh secara bersama-sama antara Aziz dengan Ratna M.Djaddar mantan suami penggugat, **itu dibagi sesudah cerai** Beikut :

Hal mana Atas Penyerahan **tanah dan rumah serta sertifikat** tersebut telah di ikat kalimat yang menyatakan saya **tidak akan menuntu di kemudian hari**.

Bahwa Majelis hakim Yudex factie tingkat pertama telah memutar balikan fakta, dalam persidangan, dimana dalam pertimbanganya untuk mengalihkan perhatian Majelis hakim tinggi, yang menyatakan dengan surat bukti **T.1** tentang surat **Pernyataan Penyerahan hak kepemilikan**, yang di buat dan di tanda tangani oleh pihak Penggugat selaku pihak pertama dan Alm. Aziz Bin Ima masih selaku suami istri, Pada hal **sesungguhnya** yang terungkap di persidangan sebagaimana yang diuraikan saksi tergugat yakni **Sadika dan saksi Ridwa**, bahwa tanah berikut Rumah diatasnya telah di serahkan sesudah cerai berdasarkan **Bukti surat T.3** baru diadakan pembagian harta bersama dengan cara adalah Ratna M.Djaddar selaku **Pihak Pertama** telah menyatakan Menyerahkan **Rumah yang di sertai Sertifikat Kepada AZIZ Bin Ima** selaku **pihak ke II, selanjutnya Pihak ke II, telah menyerahkan berupa semua Barang-barang dalam isi Rumah di serahkan** kepada Penggugat (Ratna M.Djaddar)



Bukti T.1. berikut Uang ansuran cicilan rumah yang masuk selama 10 bulan di kembalikan kepada **pihak I, Bukti T.6. selaku tambahan, Ini sangat jelas..**

Keberatan Ke II

Bahwa judex Factie tingkat pertama memberikan Penilaian dan pertimbangan hukumnya terhadap peyerahan Rumah dan sertifikat, kepada suaminya, pada hal **sesungguhnya** pada saat penyerahan Rumah tersebut, di serahkan kepada **AZIZ bin Ima** itu sudah **bukan berstatus, Suami istri lagi**, karena sudah Cerai sejak **tanggal 26 juni 2014. Bukti T.3.** maka secara logika hukum tidak mungkin ada penyerahan dan atau **pembagian harta bersama** jika penggugat masih berstatus suami istri dengan Alm. Aziz bin Ima, maka Hakim majelis sangat keliru memberikan pertimbangan hukum, terhadap penyerahan Rumah beserta sertifikat, tersebut, sebagai mana keterangan saksi **Sadika, dan saksi Ridwan** dalam persidangan yang menerangkan bahwa Rumah tersebut yang menjadi Sengketa adalah **Sudah diserahkan kepada AZIZ Bin Ima** sebagai miliknya, Pada saat sesudah Cerai, hal mana keterangan ke dua saksi tersebut, **sangat bersesuaian dengan Bukti Surat yang di beri Tanda T.1**

Bahwa dimana penilain Majelis Hakim dalam Pertimbangannya, bahwa terkait **keterangan saksi-saksi tersebut**, yang dihubungkan dengan **Bukti T.1** belum mempunyai nilai bukti yang cukup, karena hanya dinilai dianggap pengakuan saja, hal mana Penilaian Hakim Majelis tingkat pertama dalam Pertimbangan hukumnya adalah Sangat keliru karena adanya Pengakuan yang disertai secara tersurat bukti **T.1** itu ada **kalimat yang tidak di maknai oleh** Majelis hakim dalam pertimbangannya yakni, terhadap isi surat **penyerahan tersebut** yang menyatakan **saya tidak akan menuntut atau menggugat di kemudian hari**, atinya surat penyerahan ini **sebagai petunjuk**, bahwa penggugat /terbanding benar sudah melepaskan **Hak-haknya secara Sah** terhadap obyek sengketa untuk sepenuhnya. Berikut.

Adapun alasan **bantahan penggugat** dalam Repliknya, bertentangan dengan fakta-fakta hukum yang ada termasuk **Bukti. T.1** Karena Penggugat hanya menyatakan bukan menyerahkan hak kepemilikan, melainkan hanya untuk membayar cicilan Rumah, dan **faktanya yang tertuliskan dalam surat bukti T.1 adalah surat Pernytaan Penyerahan Hak pemilikan, Kepada Aziz Bin Ima**, jika di kaitkan dengan **keterangan ke dua saksi** yang terungkap di persidangan. Adalah bersesuaian dengan **bukti T.1.** olehnya itu Putusan majelis hakin

Hal 7 dari 20 hal No.56/PDT/2018/PT.MKS



\Pengadilan Tingkat pertama sangat beralasan hukum untuk dibatalkan. Oleh Majelis hakim tinggi, Dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa apa yang di uraikan para saksi-saksi sangat bersesuaian Alat bukti T.1 yang diajukan oleh tergugat/Pembanding mengenai **penyerahan Rumah beserta Sertifikat tersebut, kepada AZIZ** hal ini sangat jelas karena adanya, kalimat yang menyatakan **Penyerahan Hak Kepemilikan Rumah, dan sertifikat yang dibuat dan di tanda tangani oleh Penggugat (Ratna M.Djaddar) selaku Pihak Pertama. Berikut AZIZ selaku Pihak Kedua. Adalah sah. Menurut ukum Acara, Hal ini di pandang sebagai akta di bawah tangan yaitu surat yang dibuat dan di tanda tangani oleh Pihak-Pihak yang bersangkutan dengan Maksud untuk di pergunakan alat bukti tentang peristiwa atau suatu persiwa hukum, yang di atur dalam pasal 101 huruf b UU No.5/86.**
- Bahwa jika dikaitkan dengan **pasal 286 (1) RBG/1878 KUHPerdara** yaitu surat daftar, surat urusan Rumah tangga dan surat yang di tanda tangani serta dibuat dengan tidak memakai pejabat umum (**pasal 1Stbl. 1867 No.29/286 (1) 1878 KUHPerdara**. Yang berbunyi sebagai berikut :
- Bahwa Jika tanda tangan suatu Akta dibawa tangan di akui atau dianggap diakui menurut Undang-undang , maka orang -orang yang mendapat Hak dari mereka, merupakan **bukti yang sempurna**, seperti akta otentik berdasarkan Pasal (**1.b ordenanci 1867 No. 29/288 RBG/1875 KUHPerdar**).
- Bahwa atas adanya kata Penyerahan, berarti otomatis **Hak-hak Penggugat telah menyerahkan atas sebuah Rumah dan sertifikatnya selaku pihak Pertama sebagai miliknya kepada AZIZ bin Ima selaku Pihak ke dua**, adalah jelas Hak-hak **Penggugat Gugur dengan sendirinya, terhadap obyek sengkta**, walaupun Perjanjian Akata Kredit (KPR) antra Ratna M.Jaddar dengan pihak Bank Mandiri tetap, tetapi itu sudah di alihkan menjadi Hak dan tanggung jawab **pihak kedua**, olehnya itu atas Penyerahan Hak tersebut adalah **tanggung jawab Pihak kedua**, maka dari itu segala **Hak-hak penggugat**, dan Pembayaran Ansurang cicilan Rumah selanjutnya diambil **alih oleh pihak kedua** . Hal mana Majelis Hakim tingkat pertama tidak **cerdas dan tidak cermat**, dan keliruh **memaknai kalimat Penyerahan Hak tersebut**, Apa lagi Penggugat (Ratna M.djaddar) di sertai tanda tangan Aslinya, beserta disaksikan pula oleh **orang tua** penggugat/terbanding. Sebagai saksi dan saksi

Hal 8 dari 20 hal No.56/PDT/2018/PT.MKS



Sadika, kedua saksi tersebut telah bertandatangan di atas surat Penyerahan tersebut, olehnya itu atas penyerahan tersebut, **adalah Sah, menurut hukum, Sepanjang tidak ada pembatalan dari kedua belah Pihak. Olehnya itu Putusan Pengadilan Negeri palopo. No. 24/Pdt.G/2017 sangat beralasan hukm untuk di batalkan. Oleh Majelis Hakim Tinggi Makssar.**

KEBERATAN KETIGA .

Bahwa Majelis hakim Judex Factie tingkat pertama , salah dan Keliruh dalam mengartikan Surat Penyerahan **Hak Kepemilikan Rumah**, yang memberikan Pertimbangan Hukum atas surat Pernyataan Penyerahan tersebut, sebagaimana dalam Perkara ini, **Khususnya**, jika dikaitkan Dengan keterangan Saksi tergugat yaitu **saksi SADIKA dan saksi RIDWAN** sebagaimana keterangan ke saksiannya yang diuraikan dalam Persidangan tersebut diatas, telah **bersesuaian antara saksi sadika dengan saksi Ridwan**, jika dihubungkan dengan Bukti Surat **T.1**. Hal mana isi surat Pernyataan Penyerahan Penggugat yang berbunyi Sebagai berikut :

Yang bertanda tanga dibawah ini :

- I. Nama Istri Ratna Djadda,SP, tempat tanggal lahir, Karampa 23 Desember 1978. Alamat jl. Patianjala **RT 003 RW 001 Kel.Dangerakko** kecamatan wara kota palopo. Selajutnya disebut sebagai **Pihak pertama** :
- II. Nama Suami AZIZ, Tempat tanggal lahir Ulusalalu,16 juni 1972, alamat jln. Patianjala **RT. 003 RW.001. Kel.Dangerakko**, kecamatan wara kota palopo. Selanjutnya disebut Pihak II (Kedua)

Saya Pihak Pertama **menyatakan** dengan ini telah **menyerahkan rumah kepada Suami saya** selaku pihak II (kedua) yang terletak di jalan Islamic senter satu (Perumahan mahadia palammai Gerden) kelurahanTakkalala kecamatan wara selatan, Yang **disertai sertifikat Rumah, Hak dan tanggung jawabnya** agar dapat di tempati dengan sebaik-biknya oleh pihak II (kedua),

Surat Penyerahan ini kami buat dalam **keadaan sadar**, sehat jasmani dan rohani dan tanpa adanya paksaan dari pihak mapun juga, **dan saya berjanji tidak akan menuntut atau menggugat dikemudian hari**, dst.nya

Majelis Hakim tingkat Pertama **telah Menggunakan pasal 31 (2) undang-undang No.1 tahun 1974 yang digunakan menilai keabsahan suatu Perjanjian yang dikaitkan dengan pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian.**

Hal 9 dari 20 hal No.56/PDT/2018/PT.MKS



- Bahwa Namun hal ini, dalam Perpektif hukum perdata, adalah benar bahwa sah atau tidaknya suatu perjanjian adalah merujuk pada pemenuhan syarat-syarat Perjanjian sebagaimana yang dimaksud pasal 1320, Padahal pasal tsb. Hanya ketentuan hukum yang Pakok, dan umum (bersifat “ generale “) saja dan tidak dapat di terapkan secara tunggal dan khusus dalm konsteks husus jual beli yang bersifat spesifik sperti dalam kasus ini....

KEBERATAN IV.

Bahwa dalam pertimbangan majelis hakim pengadilan Negeri palopo, pada halaman 36 sampai halaman 37 yang menyatakan segala **surat-surat** yang ditanda tangani Penggugat dengan suaminya Aziz bin Ima terhadap obyek sengketa yaitu **bukti T.1** tentang surat **Penyerahan Hak kepemilikan Rumah** adalah surat-surat Pernyataan yang di buat oleh kedua belah pihak dan hanya **berlaku terhadap kedua belah pihak** yaitu **antara Penggugat Dengan Aziz Bin Ima**. Hal ini menimbulkan suatu Pertanyaan.....? Apakah surat pernyataan Penyerahan ini yang di buat Penggugat dengan alm. Aziz bin ima Itu masih bisa di artikan milik Penggugat tanpa ada kesepakatan kedua belah pihak untuk membatalkan Surat pernyataan Penyerahan tersebut,.....?

- Bahwa hal ini sangat jelas sekali obyek yang di serahkan dan isi dari pada tujuan surat Pernyataan Penyerahan Yakni sebuah Rumah dan sertifikatnya, “**sebagai Hak milik**”, terhadap Alm.” Aziz Bin Ima” sebagai mantan suami Penggugat dan Pengguat sendiri yang menada tangannya
- Bahwa majelis hakim pengadilan Negeri palopo, sangat keliruh dan salah dalam pertimbangannya, karena yang di pertimbangkan adalah **suami istri**. Padahal inti permasalahannya adalah **surat pernyataan dan Penyerahan sebuah Rumah dan Sertifikanya yang sudah jadi milik Alm. Aziz bin Ima**, artinya sudah terlepas dari status suami istri. Olehnya itu setelah Aziz bin ima meninggal, dunia, maka harta yang ditinggalkan otomatis jatuh kapada tergugat, sebagai istri yang Sah, dan semestinya bukan kembali kepada penggugat oleh karena obyek sengketa tersebut, sudah ada Surat berupa **Pernyataan dan Penyerahan** Sebuah Rumah dan sertipikt, dari Penggugat kepada Aziz bin Ima **sebagai miliknya**, atas dasar surat penyerahan sehingga Aziz bersama tergugat sebagai Suami **istri yang Sah**, masuk menguasai Rumah tersebut, dan tergugat masuk kerumah tersebut **tidak dalam kadaan**

Hal 10 dari 20 hal No.56/PDT/2018/PT.MKS



sengketa. Apalagi tegugat telah diperlihatkan oleh Aziz Bin Ima atas surat **pernyataan penyerahan Penggugat kepada Aziz bin Ima**, olehnya itu setelah tergugat sebagai **istri yang Sah dari Aziz bin Ima**, maka pembayaran angsuran Rumah tersebut tergugat telah melakukan pembayaran melalui Rekening Aziz bin ima di Bank Mandiri sejak tanggal 28/11/2014.sampai sekarang. karena Aziz sudah mulai sakit-sakitan dan sudah tidak berlayar lagi. Sampai Aziz meninggal Dunia pada tahun 2015.

- Bahwa masalah **kata Penyerahan** itu siapa saja yang bisa diserahkan apakah saudara atau orang lain dan atau mantan suami hal ini tergantung dari pada orang dan atau pemilik barang itu sendiri. Dan itu **sah, menurut undang-undang.**
- Bahwa adapun pasal yang di gunaka oleh majelis hakim pengadilan Negeri palopo, adalah merujuk pada pasai **31 ayat (2)** undang-undang No.1 tahun 74 hal itu benar, “ tetapi itu hanya terjadinya suatu peristiwa hukum dari pada terjadi proses awal “ Tetapi majelis hakim **tidak memaknai adanya suatu peristiwa hukum yang ke dua yakani**, atas adanya peristiwa **Pernyataan dan Penyerahan** obyek sengketa terhadap **Alm. Aziz Bin Ima**. Yang merupaka Penggugat telah **pelepasan hak-haknya**, hal mana telah **terlihat adanya keberpihakan** oleh Majelis Hakim pengadilan Negeri Palopo, atas Penilaian dalam Pertimbangan Hukumnya.

Bahwa oleh karena itu pertimbangan majelis hakim Yudex factie yang berpendapat bahwa baik alat-alat bukti surat maupun keterangan saksi-saksi tergugat/pembanding dinyatakan belum mempunyai nilai bukti yang cukup, adalah Pertimbangan hukum yang sangat keliru olehnya itu harus di tinjau ulang atas pertimbangan hukum tersebut, oleh majelis hakim tingkat Bnding.

Bahwa oleh karena itu berdasarkan keberatan Tergugat /Pemohon tersebut diatas, mohon kiranya majelis hakim banding yang terhormat, yang mengadili dan memeriksa perkara ini pada tingka banding kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding oleh pemohon banding untuk seluruhnya
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palopo Reg No.24/Pdt. G/2017/PN plp terggal 6 Nopember 2017.



3. Menghukum Penggugat/terbando untuk membaya biaya yang timbul ke dua tingkat peradilan ini.

Dan atau

Bilamana yang mulia Majelis hakim berpedapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa YOSEPH PASOLANG, SH.MH. dkk Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, telah pula mengajukan kontra memori banding dengan tanggapan adalah sebagai berikut :

TANGGAPAN ATAS KEBERATAN I

- Bahwa keberatan pertama dari Penggugat-Kini **Pembando** hanyalah mengada-ada ;
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang mengadili perkara Perdata ini adalah sudah benar dan Tepat ;
- Bahwa Keberatan Pertama dari Penggugat-Kini **Pembando** pada **Lembar ke-4** mengatakan bahwa

“.....pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie tingkat pertama mengabulkan gugatan Penggugat/Terbando sebagian adalah mengandung kesalahan fatal dengan alasan bahwa Penggugat/Terbando yang mengadakan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) Mandiri dengan PT.Bank Mandiri (Persero) walaupun atas persetujuan suaminya adalah pihak yang paling bertanggung jawab.”

Selanjutnya Penggugat-Kini Pembando melanjutkan bahwa :-

“.....sebagaimana dengan keterangan saksi Irsym Hasan, Asnani SH dan saksi Tenriawaru apa yang diuraikan oleh ketiga saksi tersebut adalah hanya suatu peristiwa awal terjadinya proses Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan PT. Bank Mandiri, tetapi saksi tidak mengetahui ketika adanya terjadi pernyataan penggugat atas penyerahan antara Penggugat dengan Aziz bin Ima, sesudah cerai, tetapi Majelis hakim tidak memberikan Penilaian.....”

Bahwa keberatan Penggugat tersebut diatas sama sekali mengada-ada. Dan bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini adalah sudah benar adanya ;

Bahwa segala proses hukum atas terjadinya KPR tersebut dilakukan oleh Ratna.M.

Djaddar dengan Pihak PT.Bank Mandiri. Tidak ada sedikitpun andil Tergugat



dalam seluruh proses hukum terhadap perumahan yang kini menjadi obyek sengketa. Karena Tergugat nanti masuk kedalam rumah tersebut setelah menikah dengan Azis bin Ima ;

Bahwa mengenai **Bukti T-1** yang diajukan oleh Tergugat adalah merupakan Surat yang dibuat sendiri (secara sepihak) oleh Aziz bin Ima pada saat itu, tanpa sepengetahuan Penggugat-kini terbanding. Dalam hal ini tanda tangan Penggugat-kini Terbanding di palsukan ;

Bahwa hal tersebut telah dibantah oleh Penggugat-kini terbanding dalam proses persidangan dan juga dikuatkan oleh saksi Tergugat sendiri yaitu **Santika** yang menyatakan bahwa sebagai saksi ia tidak pernah melihat yang lain tanda tangan dan juga tidak pernah mendengar pembicaraan secara langsung melainkan Cuma di ceritakan oleh Azis. Dan saksi Santika tanda tangan surat tersebut karena dibawahkan kerumahnya oleh Aziz bin Ima pada saat itu. Bahwa saksi Santika menerangkan bahwa pada saat ia bertanda tangan ia melihat bahwa semua yang lain sudah ada tanda tangan, tetapi penanda tangan tersebut saksi tidak lihat kapan dan dimana ;-

Bahwa Penggugat-kini Terbanding memang pernah menanda tangani surat penyerahan pembayaran (**Bukti P.8**) kepada Aziz Bin Ima selaku mantan suaminya karena pada saat itu memang Aziz Bin Ima yang tinggal dirumah tersebut bersama dengan istri barunya yaitu Suhaeni, S.An (kini Tergugat-kii Pembanding) ;

Bahwa setelah Aziz Bin Ima meninggal dunia, yang melanjutkan pembayaran cicilan rumah tersebut kembali dilakukan oleh Penggugat-kini Terbanding ;

Bahwa bukti T.1 Cuma merupakan akta dibawah tangan yang telah dibantah kebenarannya oleh Penggugat-kini Terbanding karena memang dibuat sepihak/ dipalsukan oleh Aziz Bin Ima pada saat itu ;

Bahwa rumah yang kini menjadi obyek sengketa adalah merupakan **harta bersama** antara **Azis Bin Ima dengan Ratna.M. Djaddar, SP** (Penggugat-kini Terbanding). Karena rumah tersebut ada pada saat Azis Bin Ima dan Ratna.M. Djaddar menikah. Dalam perkawinan antara Aziz Bin Ima dengan Ratna.M. Djaddar, SP (Penggugat-kini Terbanding) melahirkan 2(dua) orang anak yaitu : Razi Alkafi dan Lathifah Alsahra ;

Bahwa sementara perkawinan antara **Azis Bin Ima dengan Suhaeni, S.An**, tidak melahirkan anak ;



Bahwa pertimbangan hukum Majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Palopo Nomor : **24/PDT.G/2017/PN.Plp** tertanggal 06 November 2017, pada halaman 37 alinea ke-2, mengatakan bahwa :

“...bahwa selain itu pula berdasarkan pasal 31 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 menyatkan antara suami istri, masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum sehingga Penggugat yang dalam hal ini telah mengadakan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Mandiri dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang walaupun mendapat persetujuan suaminya adalah pihak yang paling bertanggungjawab terhadap perbuatannya. Demikian pula terhadap perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian”

Bahwa selanjutnya pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 36 alinea ke-3 mengatakan bahwa :

“.....bahwa terkaait hal tersebut diatas dihubungkan dengan surat bukti Tergugat berupa bukti T-1 tentang surat pernyataan penyerahan hak kepemilikan rumah yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat selaku pihak pertama dan alm.Aziz Bin Ima selaku pihak kedua dilakukan saat Penggugat dan alm.Aziz Bin Ima masih berstatus selaku suami istri dan dalam surat tersebut hanya menyatakan penggugat menyerahkan rumah berserta sertifikat kepada suaminya untuk ditempati sehingga dalil Tergugat serta pengakuan para saksi tersebut belum mempunyai nilai bukti yang cukup karena Penggugat membantahnya.”

TANGGAPAN ATAS KEBERATAN II, III dan IV

Bahwa tanggapan kami terhadap keberatan II, Keberatan III dan Keberatan IV pada prinsipnya sama dengan tanggapan kami terhadap Keberatan I diatas karena diletakkan atas penekanan yang sama yaitu bukti T-1 ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan sebagaimana fakta hukum tersebut di atas sangatlah beralasan menurut hukum jika sekiranya **Tergugat-Kini Pembanding** memohon ke hadapan **Majelis Hakim Tinggi yang Terhormat**, yang memeriksa dan mengadili Perkara ini pada tingkat Banding **dapat memberi Putusan dengan Amar** sebagai berikut ;

- ***Menolak Permohonan Banding dari Tergugat-Kini Pembanding tersebut.***
- ***Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palopo Nomor : 24 / Pdt.G / 2017 / PN.Plp tertanggal 06 November 2017 yang dimohonkan tersebut.***

Hal 14 dari 29 hal No.56/PDT/2018/PT.MKS



- ***Menghukum kepada Tergugat-Kini Pembanding untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini baik ditingkat Pengadilan Negeri Palopo maupun pada tingkat Pengadilan Tinggi Makassar.***

ATAU :

Sekiranya Majelis Hakim Tinggi yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan meneliti dengan seksama berkas perkara dan semua surat-surat yang bersangkutan, salinan putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 6 November 2017 Nomor : 24 / Pdt.G / 2017 / PN.Plp, yang dimohonkan banding tersebut, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Palopo yang mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan perkara aquo dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding, dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan maka Majelis Hakim tingkat banding dalam mengadili perkara ini, kecuali pertimbangan dan diktum putusan angka 7 dengan penambahan dan perbaikan tambahan sebagaimana dipertimbangkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah terungkap adanya fakta bahwa dalam perkawinan antara Terbanding semula Penggugat dengan almarhum Azis

Hal 15 dari 20 hal No.56/PDT/2018/PT.MKS



Bin Ima telah dilahirkan 2(dua) orang anak yaitu Razi Alkahfi, lahir di Palopo tanggal 11 Desember 2010, dan Latifah Alsalmah lahir di Palopo tanggal 6 Desember 2014, demikian pula telah ternyata sesuai jawaban Pembanding semula Tergugat dalam persidangan di Tingkat Pertama bahwa Pembanding semula Tergugat bersama almarhum Abdul Azis Bin Ima telah membayar angsuran kredit selama 9(sembilan) bulan, hingga meninggal dunia tanggal 19 Oktober 2015 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti yang diajukan Pembanding semula Tergugat jumlah pembayaran Pembanding semula Tergugat bersama Abdul Azis Bin Ima adalah sebagai berikut :

- Bukti T.6 tanggal 11 Desember 2014 adalah sebesar Rp. 2.000.000,00.-
- Bukti T.7 tanggal 27 (tidak terbaca) adalah sebesar Rp. 1.020.000,00.-
- Bukti T.5 tanggal 28 Juni 2015 adalah sebesar Rp. 1.013.874,00.-
- Bukti T.5 tanggal 28 Juli 2015 adalah sebesar Rp. 1.013.874,00.-
- Bukti T.5 tanggal 28 Agustus 2015 adalah sebesar Rp. 1.013.874,00.-
- Bukti T.5 tanggal 28 September 2015 adalah sebesar Rp. 1.013.874,00.-
- Bukti T.5 tanggal (tidak terbaca) adalah sebesar Rp. 1.013.874,00.-
- Bukti T.5 tanggal 27 Januari 2016 adalah sebesar Rp. 1.050.000,00.-

- Bukti T.4 tanggal 28 Mei 2017 adalah sebesar Rp. 1.013.874,00.-

Jumlah pembayaran adalah sebesar Rp.10.153.244,00.-

(sepuluh juta seratus lima puluh tiga ribu dua ratus empat puluh empat Rupiah)



Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat bersama almarhum Azis Bin Ima telah melakukan pembayaran angsuran rumah sejumlah Rp.10.153.244,00,- (sepuluh juta seratus lima puluh tiga ribu dua ratus empat puluh empat Rupiah), maka adalah adil apabila angsuran itu dikembalikan oleh Terbanding semula Penggugat kepada Pembanding semula Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 6 November 2017 Nomor : 24 / Pdt.G /

Hal 16 dari 20 hal No.56/PDT/2018/PT.MKS
2017 / PN.Plp, harus dikuatkan dengan penambahan pada kalimat terakhir angka 7 dengan ketentuan Terbanding semula Penggugat untuk membayar uang kepada Pembanding semula Tergugat sebesar Rp.10.153.244,00,- (sepuluh juta seratus lima puluh tiga ribu dua ratus empat puluh empat Rupiah) secara tunai dan sekaligus ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat yang dikuatkan dan menolak gugatan Pembanding semula Tergugat, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Pembanding semula Tergugat dan khusus untuk tingkat banding besarnya sebagaimana dalam diktum putusan dibawah ini ;

Mengingat ;

1. Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ;
2. Undang-undang No.49 Tahun 2009 Perubahan Kedua Undang-undang No.2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum ;
3. Reglemen Tot Regeling Van Het Recchts Wesen In De Gewesten Buiten Java En Madura Stb 1927 No.227 / R.Bg / Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura, (Khususnya RBg Pasal 199-205) ;
4. Dan Ketentuan ketentuan hukum lain yang bersangkutan ;

MENGADILI



1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 6 November 2017 Nomor : 24 / Pdt.G / 2017 / PN.Plp, yang dimohonkan banding dengan perbaikan dan penambahan pada kalimat terakhir diktum angka 7” dengan ketentuan Terbanding semula Penggugat untuk membayar uang kepada Pembanding semula Tergugat sebesar Rp.10.153.244,00.- (sepuluh

Hal 17 dari 20 hal No.56/PDT/2018/PT.MKS

juta seratus lima puluh tiga ribu dua ratus empat puluh empat Rupiah) secara tunai dan sekaligus” sehingga selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- 1) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan tanah seluas $\pm 111 \text{ M}^2$ dan rumah permanen yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Islamic Center I, perumahan Palammai Garden, Kelurahan Takkalala, Kecamatan Wara, Kota Palopo dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara ; Perumahan Kosong Milik Rahman H.Palammai;
Sebelah Timur : Tanah/Rumah milik Abdul Ikram;
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan;
Sebelah Barat : Tanah/rumah milik Ansar, S.Sos;
Adalah milik Penggugat;
- 3) Menyatakan Pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 184 / Kec. Wara Selatan / III / 2012, atas nama RATNA M. DJADDAR, SP., antara Penggugat selaku pihak Pembeli/Debitur dengan pihak PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cab. Palopo selaku pihak Penjual/Kreditur yang dilakukan dan ditandatangani pada kantor Notaris Zirmayanto, SH, adalah sah menurut hukum ;



- 4) Menyatakan pembayaran kredit yang telah dilakukan dan yang akan dilakukan oleh Penggugat atas tanah dan rumah sengketa atas nama Penggugat tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 184/Kec. Wara Selatan/III/2012, atas nama RATNA M. DJADDAR, SP., adalah sah menurut hukum ;
- 5) Menyatakan pembayaran kredit yang masih akan dilakukan oleh Penggugat atas tanah dan rumah sengketa tersebut sampai kredit atas tanah dan rumah tersebut lunas, adalah hak Penggugat ;
- 6) Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang masuk menguasai dan menempati tanah dan rumah milik Penggugat yang kini menjadi obyek sengketa dengan tanpa hak dan tanpa izin Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 7) Menghukum kepada Tergugat untuk segera mengosongkan tanah dan rumah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan dengan tanpa syarat apapun kepada Penggugat dengan ketentuan Penggugat untuk membayar uang kepada Tergugat sebesar Rp.10.153.244,00.- (sepuluh juta seratus lima puluh tiga ribu dua ratus empat puluh empat Rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
- 8) Menghukum kepada Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.914.000.- (satu juta sembilan ratus empat belas ribu rupiah);
- 9) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- 10) Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000.-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Hal 18 dari 20 hal No.56/PDT/2018/PT.MKS



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari **Rabu** tanggal **2 Mei 2018** oleh kami **HARI SASANGKA** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Makassar selaku Hakim Ketua Majelis, **H. MOHAMMAD LUTFI, SH.MH.** dan **H. AHMAD SHALIHIN, SH.MH.** masing-masing selaku Hakim Anggota dan pada hari **Senin** tanggal **21 Mei 2018** putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk Umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan didampingi oleh **Dra. A. HARNI, SH** Panitera Pengganti

Hal 19 dari 20 hal No.56/PDT/2018/PT.MKS

Pengadilan Tinggi, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.-

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

T t d

T t d

H. MOHAMMAD LUTFI, SH.MH.

HARI SASANGKA

T t d

H. AHMAD SHALIHIN, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

T t d

Dra. A. HARNI, SH.

BIAYA PERKARA :

1. Materai putusanRp. 6.000,-
2. Redaksi putusan.....Rp. 5.000,-
3. Leges.....Rp. 3.000,-
4. Pemberkasan, Penjilidan, Penggandaan dan Pengiriman..Rp. 136.000,-



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

Jumlah Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Salinan Dinas sesuai dengan Aslinya
PENGADILAN TINGGI MAKASSAR
Panitera,

SINTJE TINEKE SAMPELAN, SH.

NIP. 19570904 198401 2 001.-

Hal 20 dari 20 hal No.56/PDT/2018/PT.MKS

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)