



PUTUSAN

Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Pol.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Negeri Polewali yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut di bawah ini dalam perkara gugatan antara:

HUSAIN JAMALUDDIN

Lahir di Polmas, Tanggal 1 Januari 1958,
Umur 62 Tahun, Agama Islam,
Kewarganegaraan warga Negara
Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta,
bertempat tinggal di Kelurahan Sidodadi,
Kecamatan Wonomulyo, Kabupaten
Polewali Mandar, Provinsi Sulawesi Barat.;

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat, dan dalam hal ini memberikan kuasa kepada AGUS MELAS, S.H., M.H., UNTUNG AMIR, S.H., M.H., kesemuanya adalah Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum, berkantor di Jalan Batara Guru, Nomor 58, Desa Lampenai, Kecamatan Wotu, Kabupaten Luwu Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali dibawah Register Nomor : W22-U21/43/HK/IV/2020 tanggal 7 April 2020;

lawan:

1. H. M. TAHIR,

Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia,
Bertempat tinggal di Jendral Sudirman (Toko Amin
Cell), Desa Banua Baru, Kecamatan Wonomulyo,
Kabupaten Polewali Mandar, Provinsi Sulawesi
Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUH. AMIR SALEH, S.H., M.H., dan HAMDANINGSIH S.H., M.H., Advokat/Pengacara, berkantor di Makassar, Jalan Hertasning VI Nomor 12 N, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 April 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali dibawah Register Nomor : W22-U21/48/HK/IV/2020 tanggal 20 April 2020;

2. HJ. NURHIDAYA,

Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta,
Bertempat tinggal terakhir di Jalan Andi Depu,



Kelurahan Lantora, Kecamatan Polewali,
Kabupaten Polewali Mandar, Provinsi Sulawesi
Barat, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tanggal 16 April 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali pada tanggal 7 April 2020 dengan Register Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Pol., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 03 Januari 2001 Alm H Djamaluddin (orang tua Penggugat) dengan Tergugat bersepakat melakukan perjanjian jual beli 1 unit Ruko 3 lantai dengan ukuran : lebar 3,80 cm Panjang 14 Meter yang terletak di Jalan Poros Majene, Desa Banua Baru, Kecamatan Wonomulyo Kabupaten Polewali Mandar; adapun batas-batas 1 unit ruko tersebut adalah :
Sebelah Utara : Mesjid Raya
Sebelah Barat : Pengairan
Sebelah Selatan : Ruko milik orang tua Penggugat dan kini dikuasi oleh H Lacina
Sebelah Timur : Jalan Trans Mamuju
2. Bahwa jual beli tersebut telah disepakati dengan harga sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan menurut perjanjian jual beli tersebut pihak Tergugat membayar panjar sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sisanya yang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) akan diangsur perpanen atau per 6 bulan atau sama dengan 7 kali angsuran;
3. Bahwa klausul perjanjian tersebut, besaran angsuran yang harus yaitu sebesar Rp. 35.715.000,- (tiga puluh lima juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah) dan angsuran pertama disepakati mulai tanggal 01 Mei 2001;
4. Bahwa sebelum berakhir perjanjian tersebut, orang tua Penggugat (Alm. H Djamaluddin) meninggal dunia pada hari Rabu tanggal 17 Oktober 2001 (sesuai Surat kematian No 159/Lpd/U/X/2001) sehingga acara secara otomatis Penggugat sebagai salah satu ahli waris yang sah berhak meminta pelunasan sisa pembayaran dari perjanjian jual beli 1 Unit Ruko 3 lantai dengan ukuran lebar lebar 3,80 cm Panjang 14 Meter yang terletak di Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Poros Majene, Desa Banua Baru, Kecamatan Wonomulyo Kabupaten Polewli Mandar kepada Tergugat I;

5. Bahwa saat ini Tergugat baru menyelesaikan pembayaran uang panjar sebesar Rp. 50.000.000(lima puluh juta rupiah) dan angsuran 3 kali yang sesuai dengan perjanjian kepada Alm H Djamaluddin;
6. Bahwa selain Penggugat dan Turut Tergugat sebagai ahli waris yang sah sesuai dengan Penetapan Ahli waris No 66/Pdt.P/2011/PA.Pol tanggal 25 Agustus 2011 terdakwa 2 saudara Penggugat yaitu:

- 1). Marwana binti H Djamaluddin;
- 2). Gazali Bin H Djamaluddin

Namun dalam hal pengurusan harta peninggalan Alm H Djamaluddin, kedua saudara Penggugat Marwah Bin H Djamaluddin telah memberikan kuasa kepada Penggugat berdasarkan surat kuasa tertanggal 18 Agustus 2011;

7. Bahwa sepeninggalan Alm H Djamaluddin Penggugat telah melakukan teguran kepada Tergugat (surat tanggal 28 Maret 2002) Penggugat juga berusaha menemui Tergugat guna menyelesaikan sisa pembayaran angsuran perjanjian jual beli 1 unit ruko 3 lantai dengan ukuran lebar 3,80 cm Panjang 14 Meter yang terletak di Jalan Poros Majene, Desa Banua Baru, Kecamatan Wonomulyo Kabupaten Polewli Mandar, namun penggugat tidak mendapat respon yang baik dari Tergugat, namun secara diam-diam mengurus proses sisa pembayaran jual beli tersebut dimana Tergugat menyerahkan sisa angsuran kepada Turut Tergugat lalu Turut Tergugat memproses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No 630 Tahun 2004 dari atas nama H Djamaluddin ke nama Turut tergugat, namun pada akhirnya SHM telah dibatalkan dan kembali atas nama H Djamaluddin
8. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang tanpa melibatkan semua ahli waris H Djamaluddin termasuk Penggugat adalah perbuatan yang ingkar janji (wanprestasi) dan telah merugikan Penggugat serta ahli waris lainnya oleh karena tidak melakukan prestasi atas pasal 6 dalam Surat Perjanjian Jual Beli Ruko tertanggal 3 Januari 2001;
9. Bahwa atas perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat menderita kerugian dan wajar Penggugat meminta agar Tergugat membayar sisa angsuran jual beli ruko yang belum dibayar kepada Penggugat sebesar Rp. 142.855.000,- (seratus empat puluh dua juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah)
10. Bahwa oleh karena Tergugat sejak tahun 2002 sampai dengan sekarang tahun 2020 (selama 18 tahun) menguasai 1 unit ruko 3 lantai dengan ukuran lebar 3,80 cm Panjang 14 Meter yang terletak di Jalan Poros

Halaman 3 dari 23 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Pol.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majene, Desa Banua Baru, Kecamatan Wonomulyo Kabupaten Polewali Mandar, menghalangi Penggugat untuk menikmati harta milik orang tua Penggugat sehingga wajar apabila penggugat menderita kerugian secara materiil dan meminta agar Tergugat membayar secara materiil sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pertahun selama 18 tahun yang totalnya sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) kepada Penggugat ;

11. Bahwa guna menjamin putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan maka wajar apabila sita jaminan (revindicatoir beeslag) atas 1 unit Ruko 3 lantai dengan ukuran lebar 3,80 m Panjang 14 Meter yang terletak di Jalan Poros Majene, Desa Banua Baru, Kecamatan Wonomulyo Kabupaten Polewali Mandar adapun objek sita jaminan adalah masih milik atau atas nama Alm H Djamaluddin orang tua Penggugat dan kini masih dikuasi oleh Tergugat yang telah bersertifikat :

- Sertifikat Hak Milik No 630 Tahun 2004 dari atas nama H Djamaluddin (orang tua kandung Penggugat)

12. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan dengan berdasarkan bukti-bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum maka wajar apabila putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) meskipun tergugat dan Turut Tergugat melakukan upaya lain. Dan wajar pula apabila Tergugat dan Turut tergugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, penggugat memohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Polewali berkenan memutuskan

Primair

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat Marwana binti H Djamaluddin dan Gazali Bin H Djamaluddin dan Turut tergugat adalah ahli waris yang sah dari Alm H Djamaluddin berdasarkan penetapan Pengadilan Agama Polewali No 66/Pdt.P/2011/PA.Pol.
3. Menyatakan bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Ruko 1 Unit Ruko 3 lantai dengan ukuran : lebar 3,80 m Panjang 14 Meter yang terletak di Jalan Poros Majene, Desa Banua Baru, Kecamatan Wonomulyo Kabupaten Polewali adalah sah dan harus dilaksanakan sebagai Undang-Undang; Dengan batas-batas 1 Unit ruko tersebut adalah:
Sebelah Utara : Mesjid Raya

Halaman 4 dari 23 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Pol.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebalah Barat : Pengairan

Sebalah Selatan : Ruko milik orang tua Penggugat dan kini dikuasi oleh H Lacina

Sebalah Timur : Jalan Trans Mamuju

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut diatas;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi;
6. Menghukum Tergugat secara materil membayar sisa angsuran jual beli ruko tanggal 3 januari 2001 yang belum dibayar sebesar Rp. 142.855.000,- (seratus empat puluh dua juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah) dan secara in materil Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) kepada Penggugat dan Warwana binti H Djamaluddin dan Gazali Bin H Djamaluddin;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul verzet atau banding

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya

SUBSIDAIR:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilm yang seadil-adilnya (ex aequo et bon)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasa Hukumnya kecuali Turut Tergugat menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hamsira Halim, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Polewali, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 April 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI KEWENANGAN KOMPETENSI

Eksepsi Kewenangan Absolut dan Relatif (Exceptio Declinatoire), Pengajuan



Eksepsi kewenangan Absolut diatur dalam Pasal 134 HIR dan Pasal 132 Rv, dalam kedua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa Eksepsi kewenangan Absolut dapat diajukan Tergugat setiap saat selama proses pemeriksaan berlangsung disidang tingkat pertama (PN), dengan kata lain Tergugat berhak mengajukannya sejak proses dimulai sampai sebelum putusan dijatuhkan, bahkan dapat diajukan pada tingkat banding dan kasasi, berdasarkan pasal 132 Rv telah mengatur sebagai berikut : "dalam hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan ten tang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib mengatakan dirinya tidak berwenang" yang dimaksud dalam pasal ini adalah Hakim secara ex officio, wajib menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara yang diperiksanya, apabila perkara diajukan secara absolut berada diluar yuridiksinya atau termasuk dalam lingkungan peradilan lain, kewajiban tersebut mesti dilakukan secara ex officio meskipun Tergugat tidak mengajukan eksepsi tentang itu.

Bila dihubungkan dengan gugatan Penggugat yang dalilnya pada halaman 3 point 4 yang menyatakan : Bahwa sebelum berakhir perjanjian tersebut, orang tua Penggugat (Alm.H.Djamaluddin) meninggal dunia pada hari rabu tanggal 17 Oktober 2001 (sesuai surat kematian No.I59/Lpd/U/X/2001), sehingga secara otomatis Penggugat sebagai salah satu ahli waris yang sah berhak meminta pelunasan sisa pembayaran dari perjanjian jual beli 1 Unit Ruko 3 lantai dengan ukuran : Lebar 3.80. cm, Panjang 14 Meter yang terletak di Jalan Poros Majene, Desa Benua Baru, Kecamatan Wonomulyo, *Kabupaten Polewali Mandat kepada Tergugat I.*" yang mana menurut kami bahwa obyek yang dipersengketakan adalah harta warisan Aim. H.Djamaluddin yang harus diperiksa oleh Pengadilan Agama untuk menentukan bahwa harta tersebut adalah harta warisan H. Djamaluddin yang seharusnya dibagi kepada Ahli Warisnya dan ditentukan berapa bagian masing-masing Ahli Waris, akan tetapi dalam perkara a quo belum ada penetapan atau putusan Pengadilan Agama selaku yang berwenang memeriksa bahwa obyek yang dipermasalahkan tersebut adalah harta warisan Alamarhum H.Djamaluddin dan siapa-siapa yang berhak atas harta tersebut, dan berapa besarnya nilai bagian dari Penggugatselaku Ahli waris dan ahli waris lainnya, apalagi gugatan Penggugat menggugat pula HJ. NURHIDAYAH Isteri Aim. H.Djamaluddin selaku Turut Tergugat, kesemuanya harus diperiksa oleh Pengadilan Agama, sehingga Pengadilan Negeri Polewali tidak memiliki kewenangan karena pokok perkaranya masih dalam rana kewarisan dan pembagian harta bersama yang harus diperiksa oleh Pengadilan Agama Polewali.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam yurisprudensi Putusan MARI No.1251.K/Pdt/1992 tanggal 4 Desember 1993 Kaidah Hukum : Untuk menetapkan penyelesaian harta bersama dalam perkawinan bagi mereka yang beragama Islam adalah wewenang Pengadilan Agama berdasarkan pasal 49 (1) UU No.7 tahun 1989 (dikutip dari : Himpunan Putusan MARI tentang Kewenangan mengadili, 1993, hal.3), selain itu putusan MARI No.1321.K/Pdt/1993 tanggal 26 Januari 1994 Kaidah Hukum : Sejak UU No.7 / 1989 Tentang Peradilan Agama berlaku, PN. Tidak lagi berwenang memeriksa mengadili perkara perkawinan, warisan, wasiat hibah, wakaf, sedekah, tetapi jika pihak-pihak yang bersangkutan yang bersengketa suku sunda dan tidak menggunakan hukum waris islam serta obyek yang dipersengketakan adalah hak kebendaan menurut hukum waris sunda, PN berhak mempergunakan hukum Adat sunda sesuai dengan Yurisprudensi (dikutip dari Himpunan Putusan MARI tentang kewenangan mengadili).

Berdasarkan hal tersebut diatas maka Pengadilan Negeri Polewali harus menyatakan tidak berwenang dan menjadi kewenangan Pengadilan Agama dengan demikian gugatan Penggugat patutlah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

2. Eksepsi diskwalifikasi atau gemis aanhoerdingheheid. Yakni eksepsi yang mengemukakan bahwa penggugat tidak memiliki persona standi in judicio didepan PN karena Penggugat mengajukan gugatan terhadap harta warisan almarhum H.Djamaluddin sedangkan Penggugat bukanlah satu-satunya Ahli Waris sebagaimana gugatan Penggugat menyatakan bahwa berdasarkan penetapan Ahli Waris No.66/Pdt.P/2011/PA.Pol tanggal 25 Agustus 2011 Ahli Waris Aim. H.Djamaludin adalah Penggugat dan Turut Tergugat Hj.Nurhidayah (Isteri Aim. H.Djamaluddin) serta dua saudara Penggugat yaitu Marwana binti Djamaluddin dan Gazali bin H.Djamaluddin vide gugatan halaman 3 point 6, namun tidak ada penetapan atau putusan Pengadilan Agama tentang berapa besar bagian Penggugat terhadap harta warisan Aim. H.Djamaluddin, termasuk berapa besar bagian penggugat dari sisa harga ruko yang belum diselesaikan oleh H.M. Tahir (Tergugat) dan apakah sisa harga ruko tersebut adalah merupakan warisan dari Aim.H.Djamaluddin atau bagian Isterinya H.Nurhidayah (Turut Tergugat) karena tidak ada penetapan atau putusan pengadilan tentang hak dari Penggugat atas sisa harga pembayaran ruko tersebut dari H.M. Tahir (Tergugat), karenanya Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat.

3. Excepsi plurium litis Consortium (Kurang Pihak).

Alasan kami dalam mengajukan eksepsi ini adalah pihak pihak yang ditarik sebagai pihak baik sebagai Tergugat maupun sebagai Penggugat tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus diikut sertakan sebagai Penggugat atau

Halaman 7 dari 23 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Pol.



Tergugat baru sengketa yang dipersengketakan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, sebagaimana dalam gugatan Penggugat dinyatakan pada halaman 3 point 6” bahwa selain Penggugat dan Turut Tergugat sebagai ahli waris yang sah sesuai dengan penetapan ahliwaris No.66/Pdt.P/2011/PA Pol tanggal 25 Agustus 2011 terdapat 2 saudara Penggugat yaitu 1. Marwana binti H. Djamaluddin, 2. Gazall bin Djamaluddin, namun dalam perkara a quo kedua orang tersebut Marwana binti H. Djamaluddin dan Gazali bin Djamaluddin seharusnya diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini mengemukakan haknya, walaupun dikatakan bahwa ada surat kuasa ke-2 Ahli Waris tersebut kepada Penggugat tertanggal 18 Agustus 2011 untuk mengurus harta peninggalan Alm.H.Djamaluddin dan apakah benar permasalahan obyek perkara ini dikuasakan kepada Penggugat (quod non), karena tidak diikutkannya kedua orang ahli waris tersebut untuk menggunakan haknya, maka seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak karenanya gugatan Penggugat tidak dapat diterima

4. Gugatan Penggugat adalah Kabur dan tidak Jelas.

Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak jelas, karena tidak sesuai dengan batas-batas tanah / ruko yang diperjual belikan antara Tergugat dengan Alm.H. Djamaluddin yaitu batas-batas tanah/ruko yang dikemukakan Pengugat dalam gugatannya sebagaimana gugatan Penggugat halaman 2 Point 1 alinea ke-4 yaitu :

Bahwa pada tanggal 03 Januari 2001 Alm. H. Jamaluddin (orang Tua Penggugat) dengan Tergugat bersepakat melakukan perjanjian jual beli 1 Unit Ruko 3 lantai dengan ukuran lebar 3.80 Cm Panjang 14 Meter yang terletak di Jalan Poros Majene, Desa Banua Baru, Kecamatan Wonomulyo Kabupaten Polewali Mandar, adapun batas-batas 1 unit ruko 3 lantai tersebut adalah:

Sebelah Utara	: Masjid Raya
Sebelah Barat	: Pengairan
Sebelah Selatan	: Ruko milik orang tua Penggugat dan kini Dikuasai oleh H Lacina
Sebelah Timur	: Jalan Trans Mamuju

Sedangkan batas-batas tanah tanah bangunan Ruko yang diperjual belikan dan disepakati antara Tergugat dengan Alm. H. Djamaluddin berdasarkan perjanjian tanggal 03 Januari 2001 adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Ruko Hj Hasnatang /Andi Irwan
Sebelah Barat	: Saluran air



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan

: Ruko H Lacina

Sebelah Timur

: Jalan Trans Mamuju

Bahwa dengan tidak sesuainya batas-batas yang di kemukakan oleh Penggugat dengan tanah dan bangunan ruko yang dibeli oleh Tergugat dari Aim. H. Djamaluddin adalah membuat gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas obyek yang di jadikan dasar gugatan, dengan demikian seharusnya gugatan yang demikian ini tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaad).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menyangkali semua dalil dan dalih gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan terinci, karena dalil-dalil yang dikemukakan tidak berdasar fakta dan bukti-bukti yang sah dan tidak dapat diterima menurut hukum.

Bahwa tidak benar dan Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 point 4 dan bersambung ke point 5 yang menyatakan :

“ 4. Bahwa sebelum berakhir perjanjian tersebut orang tua Penggugat (H.Djamaluddin) meninggal dunia pada tanggal pada hari senin tanggal 17 Oktober 2001 (sesuai surat kematian) No.159/Lpd/U/X/2001), sehingga secara otomatis Penggugat sebagai salah satu ahli waris yang sah berhak meminta pelunasan sisa pembayaran dari Perjanjian Jual Beli 1 Unit Ruko 3 lantai dengan ukuran 3.80 CM, panjang 14 Meter yang terletak di Jalan Poros Majene, Desa Benua Baru, Kecamatan Wono Mulyo kabupaten Polewali”

“ 5. Bahwa Hingga saat ini Tergugat baru menyelesaikan pembayaran uang panjar sebesar Rp.50.000.000. (lima puluh juta rupiah dan angsuran sebanyak 3 kali yang, sesuai dengan perjanjian kepada Aim. H. Djamaluddin

Bahwa Jual beli Ruko antara Tergugat (H.M.Tahir) dengan Aim. H. Djamaluddin yaitu Jual Beli 1 Unit Ruko 3 lantai dengan ukuran 3.80 CM, panjang 14 Meter yang terletak di Jalan Poros Majene, Desa Benua Baru, Kecamatan Wonomulyo Kabupaten Polewali dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Ruko Hj Hasnatang
/Andi Irwan

Sebelah Barat : Saluran air

Sebelah Selatan : Ruko H Lacina

Sebelah Timur : Jalan Trans Mamuju

dengan harga sebesar Rp.300.000.000. (tiga ratus jutaan rupiah) dengan panjar sebesar Rp.50.000.000. (lima puluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 250.000.000. (dua ratus lima puluh juta) diansur sebesar Rp.35.715.000. (tiga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh lima juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah) per-panen atau per- 6 bulan sesuai Surat Perjanjian Ruko tanggal 03 Januari 2001.

Bahwa dari pembelian ruko tersebut oleh Tergugat (H.MUH.TAHIR) telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 264.994.350. (Dua ratus enam puluh empat juta sembilan ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus lima puluh rupiah) dengan rincian pembayaran sebagai berikut:

1. Pembayaran yang diterima oleh Alm H Djamaluddin yaitu:

1. Pembayaran panjar pada tanggal 6-12-2000, sebesar Rp. 50.000.000.
2. Pembayaran Angsuran tanggal 31-1-2001 sebesar Rp. 35.715.000.
3. Pembayaran Angsuran Tanggal 24-05-2002 sebesar Rp. 35.715.000.
4. Pembayaran Ansuran Tanggal 03-10-2002 sebesar Rp. 35.715.000.

Total Rp. 157.145.000

(Seratus lima puluh tujuh juta seratus empat puluh lima juta rupiah)

2. Pembayaran yang diterima / melalui Hj.Nurhidayah (Isteri Aim. H.Djamaluddin) Turut Tergugat sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) yang terdiri dari penebusan Eksekusi Lelang Bank Danamon melalui Pengadilan Negeri Polewali sebesar Rp. Rp.45.000.000. (Empat puluh lima juta rupiah), pembayaran biaya Pemecahan Sertifikat Induk sebesar Rp.2.500.000.- (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan pembayaran biaya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebesar Rp.2.500.000. (dua Juata lima ratus ribu rupiah).

Oleh karena Setelah meninggal Aim. H.Djamaluddin diketahui ternyata Sertifikat Induk 4 Unit bangunan Ruko termasuk yang dijual oleh Aim.H.Djamaluddin kepada Tergugat dijaminan oleh Aim.H.Djamaluddin pada Bank Danamon yang pada waktu itu belum diselesaikan kemudian Aim. H.Djamaluddin meninggal dunia dan Sertifikat induk tersebut sudah jatuh tempo dan akan di lakukan eksekusi lelang oleh Pengadilan Negeri Polewali sehingga Hj.Nurhidayah isteri Aim. H.Djamaluddin (Turut Tergugat) menghubungi Tergugat dan meminta ditebus khusus untuk yang dibeli oleh Tergugat kemudian dipecahkan setifikatnya dan dibuatkan Izin Membangun (IMB) karena jika tidak ditebus maka ruko yang dibeli oleh H.M.Tahir ikut terlelang, untuk itu H.M.Tahir (Tergugat) melakukan pembayaran dan diperhitungkan sebagai pembayaran angsuran yaitu penebusan lelang eksekusi sebesar Rp. Rp.45.000.000. (Empat puluh lima juta rupiah) di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksikan oleh Ketua Pengadilan Negeri Polewali Djoko Widyatmo, SH dan Panitera PN. Polewali Umar Sese, SH, sesuai kwitansi tanggal 3 Oktober 2003 dan Pembayaran Pengurusan Pemecahan Sertifikat Induk No.8 sebesar Rp.2.500.000." (dua juta lima ratus ribu rupiah)

melalui Pengadilan Negeri Polewali diterima oleh Umar Sese, SH sesuai kwitansi tanggal 26-1-2004, tertera 5.000.000.- untuk 2 dua petak yakni untuk an. H.M. Tahir dan an. H.La Tjina. petak sebelah selatan Ruko Tergugat, kemudian pembayaran penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebesar Rp.2.500.000. (dua Juata lima ratus ribu rupiah) diterima Hj. Nurhidayah sesuai kwitansi tanggal 4-12-2003

3. Pembayaran bahan bangunan (Material), pembayaran pagar tangga dan pagar teras stelestil untuk Penyelesaian Ruko tersebut yang jumlah totalnya sebesar Rp. Rp.30.849.350. (tiga puluh juta delapan empat puluh sembilan ribu tiga ratus lima puluh rupiah)

Bahwa oleh karena Ruko tersebut yang dibeli oleh H.M. Tahir (Tergugat) sampai meninggalnya Alm Djamaluddin belum selesai pembangunan nya 100 persen, maka atas permintaan Hj. Nurhidayah Isteri Aim. H.Djamaluddin (Turut Tergugat) untuk menyelesaikan dan meminta kepada H.M. Tahir (Tergugat) membantu membiayai dan membayar material penyelesaian bangunan ruko tersebut, adapun rincian pembayarannya sesuai Nota dan tanda terima sebagai berikut;

1. Pembayaran bahan bangunan (materian) dari Pebruari Tahun 2004- sampai bulan juli 2004 sebanyak 26 lembar tanda terima dan kwitansi pembayaran dengan total sebesar Rp. 27.996.000,

2. Pembayaran pagar tangga/Teras Stelles sesuai kwitansi 24-06-2004 sebesar Rp. 10.853.000.

Total Rp. 30.849.350.

(tiga puluh juta delapan empat puluh sembilan ribu tiga ratus lima puluh rupiah)

Bahwa sebenarnya sejak awal Ruko tersebut dibeli oleh Tergugat masih dalam kondisi pondasi kemudian setelah adanya pembayaran panjar dan pembayaran angsuran barulah pembangunan berlanjut terus, namun sampai meninggal Aim. H.Djamaluddin belum selesai bangunan ruko tersebut yang dibeli oleh H.M. Tahir (Tergugat) sehingga material penyelesaiannya dibayar Tergugat.

3. Pembayaran yang di terima Husain Jamaluddin (Penggugat) yang jumlahnya sebesar Rp.19.000.000. (Sembilan belas juta rupiah).

Bahwa HUSAIN JAMALUDDIN (Penggugat) melakukan gugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggugat dengan Para Ahli Waris Aim. Djamaluddin termasuk dengan Hj. NURHIDAYAH (Turut Tergugat) Isteri Aim. H.Djamaluddin (Turut Tergugat) secara terus menerus memperebutkan harta peninggalan Almarhum dan oleh HUSAIN (Penggugat) bersama dengan Pengacaranya B. Nurlina Nuhung meminta kepada H.Muh. Tahir (Tergugat) agar Penggugat diberikan uang dgn alasan nanti akan di perhitungkan dalam pembayaran Ruko, adapun perincian uang yang diterima sebagai berikut

- 1) Tanggal 20 Agustus 2002 Rp. 4.000.000.
(sesuai Kwitansi tanggal 20 Agustus 2002)
- 2) Tanggal 06 Agustus 2003 Rp. 2.000.000.
(Sesuai kwitansi tgl.06 Agustus 2003)
- 3) Tanggal 6 Desember 2004 Rp. 1.000.000.
(sesuai Kwitansi tgl.6 Desember 2004)
- 4) Tanggal 29 Desember 2004 Rp. 2.000.000.
(Sesuai kwitansi tgl. 29 Desember 2004)
- 5) Tanggal 13 Oktober 2004 Rp.10.000.000.
(sesuai Kwitansi tgl. 13 Oktober 2004)

Total Rp.19.000.000. (Sembilan belas juta rupiah).

4. Jadi jumlah keseluruhan atau total yang sudah dibayar oleh H.MUH.TAHIR (Tergugat) atas pembelian ruko tersebut sebagaimana telah terinci diatas adalah sebesar Rp.264.994.350. (Dua ratus enam puluh empat juta sembilan ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus lima puluh rupiah), sehingga sisa harga yang belum diselesaikan adalah sebesar Rp.35.005.650. (tiga puluh lima juta lima ribu enam ratus lima puluh rupiah) yakni harga ruko sebesar Rp.300.000.000 dikurang Pembayaran sebesar Rp.264.994.350.= sisa Rp 35.005.650.-

Untuk itu maka tidak benar dan tidak berdasar hukum jika Penggugat menyatakan bahwa sisa harga ruko yang belum dibayar oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 142.855.000. (seratus empat puluh dua juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah), sebagaimana gugatan Penggugat halaman 4 point 9. Akan tetapi sisa pembayaran ruko tersebut yang belum diselesaikan Tergugat adalah sebesar Rp.35.005.650. (tiga puluh lima juta lima ribu enam ratus lima puluh rupiah), untuk itu tuntutan Penggugat tersebut demi hukum dan keadilan seharusnya di tolak.

5. Bahwa demikian pula tidak benar dan tidak berdasar hukum jika Penggugat menyatakan bahwa Tergugat (H.Muh.Tahir) inkar janji atau wanprestasi dalam menyelesaikan pembayaran pembelian 1 Unit Ruko 3 lantai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ukuran 3.80 CM, panjang 14 Meter yang terletak di Jalan Majene Desa Banua Baru, Kec.Wonomulyo Kab. Polewali sebagaimana gugatan Penggugat halaman 4 point 9.

Bahwa Penggugat belum menyelesaikan sisa harga ruko tersebut kepada para Ahli Waris sepeninggal Aim. H. H.Djamaluddin bukan karena ingkar janji atau wanprestasi, hanya karena sampai sekarang antara para Ahli Waris masih terus menerus bertengkar memperebutkan sisa harga ruko tersebut dan masing-masing mengaku berhak yakni Husain Jamaluddin (Penggugat) dengan Isteri Aim. H.Djamaluddin yakni Hj. Nurhidayah (Turut Tergugat) dan belum ada putusan pengadilan Agama yang menunjuk Ahli Waris Alm.H. Djamaluddin yang berhak menerima sisa harga ruko tersebut atau belum ada kesepakatan dari para ahli waris Aim H.Djamaluddin siapa yang berhak atau siapayang di sepakati menerima sisa pembayaran tersebut dan bahkan menurut informasi masih ada persengketaan/perselisihan atau gugat-menggugat Para Ahli Waris antara HUSAIN JAMALUDDIN (Penggugat) dengan Hj. NURHIDAYAH selaku Isteri Aim. H.Djamaluddin (Turut Tergugat) serta ahli waris lainnya atas harta warisan Aim. H.Djamaluddin terdaftar sekarang pada Pengadilan Negeri Polewali dengan Perkara perdata.

Oleh karena Para Ahli Waris Aim. H. Djamaluddin masing-masing mengklaim sebagai haknya terhadap sisa harga ruko tersebut, Tergugat khawatir selama ini jika membayar dan menyelesaikan sisa harga ruko tersebut kepada salah satu ahli waris akan terjadi salah membayar dan dituntut lagi oleh ahli waris lainnya, olehnya itu tidak diselesaikannya sisa harga ruko tersebut H.MUH TAHIR (Tergugat) bukan kesalahan dari H.MUH TAHIR (Tergugat) akan tetapi tidak atau belum ada kesepakatan para Ahli Waris Almarhum H.Djamaluddin terhadap sisa harga ruko tersebut yang berhak, sehingga H.MUH TAHIR (Tergugat) sangat keberatan jika dikatakan bahwa ingkar janji atau wanprestasi atas pembayaran sisa harga ruko kepada Ahli Waris Aim. H. Djamaluddin

6. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar hukum gugatan Penggugat pada halaman 4 point 10 yang menyatakan :

" 10. Bahwa oleh karena Tergugat sejak tahun 2002 sampai dengan sekarang tahun 2020 (selama 18 tahun) menguasai 1 Unit Ruko 3 lantai dengan ukuran 3.80 CM, panjang 14 Meter yang terletak di Jalan Majene Desa Banua Baru, Kec.Wonomulyo Kab. Polewali menghalangi Penggugat untuk menikmati harta milik orang tua Penggugat sehingga wajar apabila Penggugat menderita kerugian secara materiil sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) pertahun selama

Halaman 13 dari 23 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Pol.

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)



18 tahun yang totalnya sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah kepada Penggugat".

Bahwa sebagaimana telah dikemukakan diatas pada point 5 bahwa Tergugat belum menyelesaikan sisa harga ruko tersebut kepada para Ahli Waris sepeninggal Aim. H. H.Djamaluddin oleh karena sampai sekarang belum ada putusan pengadilan atau kesepakatan para ahli waris Alm.H. Djamaluddin yang berhak menerima pembayaran sisa harga ruko tersebut dan ditakutkan salah membayar dan dituntut oleh ahli waris lainnya.

Demikian pula Para Ahli Waris Aim. H. Djamaluddin masing-masing masih mengklaim sebagai haknya terhadap sisa harga ruko tersebut hal tersebut inilah menjadi dasar tidak diselesaikannya sisa harga ruko tersebut, untuk itu berdasar hukum Tergugat tidak dapat dianggap sebagai Inkar janji atau wanprestasi dan tidak dapat dituntut membayar secara inmateril sebesar Rp. 50.000.000.- pertahun selama 18 Tahun yang totalnya Rp.900.000.000. (sembilan ratus juta rupiah). Tuntutan Penggugat membayar secara in materil tersebut sama sekali tidak berdasar hukum karena bukan kesalahan Tergugat, dengan demikian maka demi hukum dan keadilan tuntutan Inmateril Penggugat seharusnya di nyatakan ditolak karena Tergugat tersebut bukanlah inkar janji atau Wanprestasi akan tetapi belum adanya kesepakatan para Ahli Waris Aim. H. Djamaluddin tentang siapa yang berhak atas sisa harga ruko tersebut untuk dibayar.

7. Bahwa Tergugat sejak dahulu berkeinginan membayar dan menyelesaikan sisa pembayaran harga ruko secara cepat, agar supaya setelah selesai pembayaran, oleh Para Ahli Waris Aim. H.Djamaluddin menerbitkan Akta Jual beli dan Sertifikatnya dibalik nama kepada H.M. Tahir (Tergugat) selaku pembeli, namun oleh Para Ahli Waris Al.H.Djamaluddin belum ada kesepakatan sampai sekarang siapa yang berhak menerima, karena sesuai kesepakatan antara Aim. H.Djamaluddin dengan Tergugat bahwa Sertifikat induk dipecah kemudian dibalik nama kepada H.M.Tahir (Tergugat) selaku pembeli.
8. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar hukum gugatan Penggugat pada halaman 4 point 11, oleh karena Tergugat Telah membeli ruko tersebut berdasarkan perjanjian Jual Beli Ruko tanggal 03 Januari 2001 dan telah dilakukan pembayaran baik semasa hidupnya Aim. H.Djamaluddin maupun setelah meninggal yang sudah berjumlah sebesar Rp.264.994.350. (Dua ratus enam puluh empat juta sembilan ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus lima puluh rupiah), dan perlu diketahui bahwa Sertifikat Induk Ruko tersebut di tebus oleh Tergugat pada Bank Danamon melalui Pengadilan Negeri Polewali pada saat akan dilakukan Eksekusi Lelang kemudian dipecahkan sesuai dengan ukuran ruko yang dibeli oleh H. M. Tahir, dengan



demikian maka wajar dan berdasar hukum jika sertifikat Hak Milik No.630 - Tahun 2015 berada pada Tergugat.

9. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar hukum gugatan Penggugat pada point 12, oleh karena tidak didasari dengan bukti-bukti yang kuat dan akurat sehingga wajar menurut hukum jika permohonan Penggugat tersebut pada point 12 di tolak.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, dengan ini Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan memutus perkara ini sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat.
2. Menjatuhkan putusan sela dan memutuskan Pengadilan Negeri Polewali Tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini.
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Polewali berpendapat lain Mohon Putusan Yang seadil - adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

TENTANG EKSEPSI

1. Bahwa setelah mempelajari isi gugatan Penggugat, maka Pengadilan Negeri Polewali tidak berwenang memeriksa perkara ini oleh karena gugatan Penggugat seharusnya diajukan pada Pengadilan Agama karena yang dipermasalahkan dalam gugatan Penggugat adalah mengenai harta warisan Almarhum H. Djamaluddin yaitu sisa harga 1 unit ruko 3 lantai yang dibeli oleh H.M. TAHIR, terletak di jalan Poros Majene Desa Banua Baru, Kec.Wonomulyo Kab. Polewali Mandar (sesuai Perjanjian Jual Beli Ruko tanggal tanggal 03 Januari 2001), sedangkan belum ada penetapan atau putusan dari Pengadilan Agama mengenai pembagian harta warisan Almarhum H. Djamaluddin atau yang menunjuk bahwa para Ahli Waris berhak atas sisa harga Ruko yang di beli oleh H.M. Tahir (Tergugat), karena kami Turut



Tergugat adalah Isteri dari Almarhum H. Djamaluddin yang membangun Ruko tersebut bersama dengan Almarhum H.Djamaluddin sehingga yang berhak mewarisi harta Almarhum tersebut adalah kami (Turut Tergugat), dengan demikian Pengadilan Negeri Polewali harus menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini yang berwenang adalah Pengadilan Agama Polewali.

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak, oleh karena dalam gugatannya mengatakan bahwa ahli waris dari Almarhum H. Djamaluddin adalah 4 (empat) orang termasuk saya TURUT TERGUGAT dan Penggugat, tetapi 2 orang lainnya yaitu Marwana dan Gazali tidak di ikutkan sebagai pihak dalam perkara ini untuk mempertahankan haknya sedangkan yang dipermasalahkan adalah peninggalan Almarhum H.Djamaluddin, sehingga perkara ini dianggap kurang pihak.

3. Gugatan Penggugat adalah Kabur atau Tidak Jelas, oleh karena berbeda batas-batas ruko yang digugat oleh Penggugat dalam gugatannya dengan batas-batas Ruko yang di jual oleh Almarhum H.Djamaluddin kepada H.Muh.Tahir (Tergugat) yaitu :

Dalam Gugatan Penggugat halaman 2 Nomor 1 alinea 4 batas-batasnya sebagai berikut :

Sebelah Utara : Masjid Raya

Sebelah Barat : Pengairan

Sebelah Selatan : Ruko Milik Orang Tua Penggugat

Dan kini dikuasai H.Lacina

Sebelah Timur : Jalan Trans Mamuju

Sedangkan Ruko yang dijual Oleh Alm.H.Djamaluddin kepada H.Muh.Tahir (Tergugat) adalah :

Sebelah Utara : Ruko Hj.Hasanatang

Sebelah Barat : Saluran air

Sebelah Selatan : Ruko Milik Alm.H.Djamaluddin

kini dikuasai H.Lacina

Sebelah Timur : Jalan Trans Mamuju

4. Bahwa Gugatan Penggugat Salah alamat, bahwa dalam gugatan Penggugat halaman 2 no.2 alinea 3 alamat / Tempat tinggal Turut Tergugat (Hj.Nurhidayah) adalah bertempat tinggal di Jalan Andi Depu, Kelurahan Lantonra, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar Sulawesi Barat, sedangkan saya Turut Tergugat bertempat tinggal di di Jalan Andi Makassar Timur, Kelurahan Ujung Lare RT/RW :001/002, Kecamatan Soreang, Kotamadya Parepare, Sulawesi Selatan (sesuai KTP Turut Tergugat), demikian pula gugatan penggugat salah orang (error in person) karena dalam gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Pekerjaan Hj.Nurhidayah (Turut Tergugat) adalah Wiraswasta, padahal saya Hj. Nurhidayah (Turut Tergugat) adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pemda Kotamadya Parepare Sulawesi Selatan sampai sekarang. Bahwa dengan berdasar Eksepsi-eksepsi tersebut diatas, maka seharusnya demi hukum gugatan Penggugat dinyatakan di tolak atau tidak dapat diterima.

TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT membantah alasan-alasan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam perkara ini.
2. Bahwa apa yang TURUT TERGUGAT kemukakan pada eksepsi dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa TURUT TERGUGAT adalah Isteri dari Almarhum H. Djamaluddin berdasarkan Surat Nikah dan sejak perkawinan tersebut TURUT TERGUGAT bersama dengan Alm. H. Djamaluddin sampai meninggal tidak pernah pisah atau selama 11 tahun lamanya TURUT TERGUGAT bersama dengan Almarhum H. Djamaluddin.
4. Bahwa selama TURUT TERGUGAT hidup bersama dengan Almarhum H. Djamaluddin dibangun ruko sebanyak 4 petak terletak di jalan Poros Majene Desa Banua Baru, Kec.Wonomulyo Kab. Polewali Mandar dengan biaya bersama antara kami TURUT TERGUGAT dengan Almarhum H. Djamaluddin bahkan untuk membantu membiayai pmbangunan ruko tersebut kami TURUT TERGUGAT meminjam uang berkali-kali pada Koperasi Pegawai di Kantor kami, selain itu menerima panjar dari pembelian ruko dan juga pinjaman dari Bank Danamon dengan Jaminan Sertifikat Induk yang diatasnya dibangun ruko tersebut.
5. Bahwa dari Ruko yang di bangun Alm H.Djamaluddin bersama kami Turut Tergugat sebanyak 4 petak adalah satu petak di beli oleh H.MUH. TAHIR (TERGUGAT) dari Alm.H.Djamaluddin berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Ruko tanggal 3 Januari 2001 dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : Hj.Hasanatang
Sebelah Timur : saluran air
Sebelah Selatan : Ruko Milik Orang Tua Penggugat
Dan kini dikuasai H.Lacina
Sebelah Barat : Jalan Trans Mamuju.
6. Bahwa pembelian 1 unit Ruko tersebut oleh H.Muh.Tahir masih dalam pekerjaan pembangunan belum selesai dan telah dibayar panjar sebesar Rp.50.000.000. dan telah membayar angsuran 3 kali yaitu 3 x Rp.35.715.000. =



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 107.145.000. jadi panjar dan angsuran Jumlahnya Rp.157.145.000. pembayaran tersebut dibayar masih hidup H.Djamaluddin.

7. Bahwa karena ruko yang dibeli oleh H.Muh. Tahir (Tergugat) tersebut belum selesai tiba-tiba H. Djamaluddin suami saya meninggal dunia pada tanggal 17 Oktober 2001, demikian pula uang yang diterima dari Bank Danamon dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik induk bangunan 4 ruko tersebut belum selesai pembayarannya.
8. Bahwa karena oleh Bank Danamon dan para pembeli ruko tersebut diketahui bahwa saya adalah Isteri dari Almarhum H.Djamaluddin yang bersama membangun ruko tersebut, maka saya selalu ditagih dan dimintai pertanggung jawaban terhadap penyelesaian ruko tersebut dan penyelesaian utang pada Bank Danamon.
9. Bahwa pada bulan Oktober tahun 2003 oleh Bank Danamon mengajukan Lelang Eksekusi terhadap Jaminan Sertifikat Induk yang diatasnya 4 petak ruko tersebut pada Pengadilan Negeri Polewali dan sudah akan Lelang Eksekusi kalau tidak ditebus, maka saya Hj.Nurhidayah Turut Tergugat memanggil dan menghadirkan para Pembeli ruko tersebut termasuk H.MUH. TAHIR (Tergugat) Selaku pembeli satu petak Ruko untuk melakukan pembayaran/penebusan pada Pengadilan Negeri Polewali dan hasil kesepakatan di Pengadilan yaitu H.M. TAHIR diwajibkan menebus yaitu sebesar Rp.45.000.000. (empat puluh lima juta rupiah) sesuai Tanda Terima/Kwitansi tanggal 3 Oktober 2003 dan disaksikan oleh Ketua Pengadilan Negeri, kemudian selanjutnya membayar pemecahan Sertifikat Induk sebesar Rp.5.000.000. tetapi berdua dengan H.Lacina jadi masing-masing Rp.2.500.000. (dua juta lima ratus ribu rupiah) sesuai kwitansi tanggal 26 – 1 – 2004 serta biaya penerbitan IMB dibayar pula oleh H.M. TAHIR (Tergugat).sebesar Rp.2.500.000. (dua Juta lima ratus ribu rupiah) sesuai kwitansi tanggal 4-12 – 2003.-
10. Bahwa karena bangunan ruko yang dibeli oleh H.M. Tahir (Tergugat) belum selesai sedangkan kami selaku Isteri Alm. H.Djamaluddin merasa bertanggung jawab atas penyelesaian Ruko tersebut, maka kami menyelesaikan dengan batuan dana pembelian bahan bangunan (material) dibayar oleh H. M. Tahir (Tergugat) dan diperhitungkan sebagai pembayaran, sehingga bahan bangunan penyelesaian bangunan ruko tersebut dibayar oleh H. M. Tahir (Tergugat) setiap ada Nota dari Toko Bahan bangunan termasuk tanngga besi dan les besi Teras sebanyak 26 Nota yang jumlahnya kurang lebih sebesar Rp. 37.996.350. (tiga puluh tujuh juta Sembilan ratus Sembilan puluh enam ribu tiga ratus lima puluh rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa menurut informasi dari H.Muh.Tahir bahwa Husain (Penggugat) telah menrima juga uang dari H. Muh. Tahir (Tergugat) dipakai untuk kepentingan dirinya yang jumlahnya sebesar Rp. 19.000.000.- (Sembilan belas juta rupiah).
12. sebenarnya sisa pembayaran yang belum diselesaikan oleh H.MUH. TAHIR adalah diperuntukkan untuk biaya pengurusan surat-surat untuk akte jual beli dan surat-surat lainnya demi tanggung jawab selaku Isteri yang ditinggalkan oleh Alm H. Djamaluddin.
13. Bahwa setelah meninggalnya Almarhum H. Djamaluddin, tidak ada seorangpun yang mengaku ahli waris membantu menyelesaikan permasalahannya baik penyelesaian utang-utang maupun sangkutan pada Bank Danamon, hanya saya TURUT TERGUGAT sendiri, tetapi jika ada hasil dari Harta Alm.H.DJamaluddin Penggugat muncul memburu hasilnya seperti perkara sekarang ini.
14. Bahwa Penggugat telah beberap kali mengajukan gugatan menggugat saya Hj. Nurhidayah mengenai pembagian harta warisan Alm. H. Djamaluddin, tetapi gugatannya di tolak termasuk gugatan yang diajukan pada Pengadilan Agama Pare-pare, dan sekarang masih ada gugatan Penggugat yang berlangsung mengikutkan saya Isteri Alm. H.Djamaluddin sebagai tergugat di Pengadilan Negeri Polewali atas harta Alm. H.Djamaluddin selain perkara ini.
15. Bahwa karena ruko tersebut saya bangun dan biayai bersama Alm.H.Djamaluddin dan merupakan harta bersama saya, maka demi hukum saya (TURUT TERGUGAT) berhak atas Sisa pembayaran harga ruko yang di beli oleh H.MUH TAHIR (Tergugat) bukan Penggugat dan Penggugat tidak berhak atas pembayaran sisa harga ruko tersebut, karena Penggugat yang mengaku sebagai anak dari Almarhum H. Djamaluddin sudah menerima pembayaran harga ruko dari H.Lacina yaitu ruko disamping petak ruko yang dibeli oleh H.MUH. TAHIR (Tergugat), maka dengan demikian tidak benar dan tidak berdasar hukum gugatan Penggugat yang mengakui sisa pembayaran Ruko tersebut sebagai haknya.

Demikian eksepsi dan jawaban Turut Tergugat, dan selanjutnya kami mohon kepada Majelis Hakim kiranya memutuskan sebagai berikut :

Tentang Eksepsi :

- Menerima eksepsi Turut Tergugat
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Tentang Pokok Perkara :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ada pada perkara ini.

Atau : Mohon putusan Majelis Hakim yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat karena tidak membayar sisa harga ruko yang dibelinya dari almarhum Bapak Penggugat (H. Djamaluddin), dimana setelah H. Djamaluddin meninggal dunia seharusnya Tergugat membayar cicilan ruko yang menjadi kewajibannya kepada anak-anak H. Djamaluddin salah satunya yaitu Penggugat, sebagai ahli warisnya, bukan kepada Turut Tergugat (istri dari H. Djamaluddin);

Menimbang, bahwa Tergugat didalam jawabannya selain menjawab tentang materi pokok perkara dari gugatan Penggugat juga telah mengajukan eksepsi yang diantaranya mengenai eksepsi kewenangan mutlak (kompetensi absolut), yang pada pokoknya yaitu bahwa obyek yang dipersengketakan adalah harta warisan Alm. H.Djamaluddin yang harus diperiksa oleh Pengadilan Agama untuk menentukan bahwa harta tersebut adalah harta warisan H. Djamaluddin yang seharusnya dibagi kepada Ahli Warisnya dan ditentukan berapa bagian masing-masing Ahli Waris, akan tetapi dalam perkara a quo belum ada penetapan atau putusan Pengadilan Agama selaku yang berwenang memeriksa bahwa obyek yang dipermasalahkan tersebut adalah harta warisan Alamarhum H.Djamaluddin dan siapa-siapa yang berhak atas harta tersebut, dan berapa besarnya nilai bagian dari Penggugat selaku Ahli waris dan ahli waris lainnya, apalagi gugatan Penggugat menggugat pula HJ. NURHIDAYAH Isteri Alm. H.Djamaluddin selaku Turut Tergugat, kesemuanya harus diperiksa oleh Pengadilan Agama, sehingga Pengadilan Negeri Polewali tidak memiliki kewenangan karena pokok perkaranya masih dalam ranah kewarisan dan pembagian harta bersama yang harus diperiksa oleh Pengadilan Agama Polewali.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat didalam jawabannya selain menjawab tentang materi pokok perkara dari gugatan Penggugat juga telah mengajukan eksepsi yang diantaranya mengenai eksepsi kewenangan mutlak (kompetensi absolut), yang pada pokoknya yaitu : bahwa obyek yang dipersengketakan adalah



harta warisan Alm. H.Djamaluddin yang harus diperiksa oleh Pengadilan Agama, dimana saat ini belum ada penetapan atau putusan dari Pengadilan Agama mengenai pembagian harta warisan almarhum H. Djamaluddin termasuk menunjuk para ahli waris yang berhak atas sisa harga 1 unit ruko yang harus dibayar oleh Tergugat, karena Turut Tergugat adalah istri dari almarhum H. Djamaluddin yang ikut membangun ruko tersebut bersama almarhum H. Djamaluddin;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat mengajukan tanggapan dalam repliknya sebagai berikut:

Bahwa dalil eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat masuk pada ranah Pengadilan Agama adalah dalil yang keliru oleh karena sangat jelas gugatan Penggugat bukan gugatan sengketa pembagian harta warisan namun gugatan perdata wanprestasi karena Tergugat tidak melakukan prestasi yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) maka berdasarkan Pasal 162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa atas eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, menyatakan : *Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang : Perkawinan, Waris, Wasiat, Hibah, Wakaf, Zakat, Infaq, Shadaqah, dan Ekonomi Syari'ah.*

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, menyatakan :

Ayat (1) *Dalam hal terjadi sengketa hak milik atau sengketa lain dalam perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, khusus mengenai objek sengketa tersebut harus diputus lebih dahulu oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.*

Ayat (2) *Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49.*

Menimbang, bahwa kewenangan Pengadilan Agama mengenai sengketa hak milik diperluas lagi dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang salah satu isinya menyatakan bahwa sengketa hak milik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 50 ayat (2) Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama merupakan kewenangan Pengadilan Agama sepanjang sengketa kepemilikan tersebut timbul dari transaksi pertama yang dilakukan oleh salah seorang ahli waris dengan pihak lain.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal sengketa kepemilikan yang timbul akibat dari transaksi kedua dan seterusnya, maka sengketa kepemilikan tersebut merupakan kewenangan peradilan umum untuk memutus dan mengadilinya.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, meskipun pokok gugatan Penggugat berkaitan dengan masalah wanprestasi yang dilakukan Tergugat karena tidak membayar sisa harga ruko yang dibelinya dari Almarhum H. Djamaluddin, namun baik Penggugat yang mengaku sebagai anak dari Almarhum H. Djamaluddin dan Turut Tergugat yang mengaku sebagai istri dari Almarhum H. Djamaluddin, sama-sama mengklaim sebagai ahli waris dari Almarhum H. Djamaluddin yang merasa paling berhak atas sisa harga 1 unit ruko yang harus dibayar oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan kondisi tersebut maka sebelum ditentukan apakah Tergugat melakukan wanprestasi atau tidak, menurut Majelis Hakim harus pula ditentukan terlebih dahulu siapa yang berhak atas sisa harga 1 unit ruko yang harus dibayar oleh Tergugat, sehingga sengketa dalam perkara ini selain menyangkut masalah wanprestasi juga terkait dengan perihal pembagian harta warisan, dimana oleh karena Almarhum H. Djamaluddin sebagai Pewaris dan Penggugat serta Turut Tergugat sebagai ahli waris dan Tergugat seluruhnya beragama Islam, maka perkara ini seharusnya menjadi ranah Pengadilan Agama, pertimbangan ini sejalan dengan isi pasal 49 dan pasal 50 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama yaitu apabila terjadi sengketa waris dan terkait juga sengketa hak milik atau sengketa lainnya yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, maka objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama-sama perkara waris.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 516.000,00 (lima ratus enam belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Polewali, pada hari Kamis, tanggal 25 Juni 2020, oleh kami, Rony Suata, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, H. Rachmat Ardimal T, S.H., M.H. dan Adnan Sagita, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Polewali Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Pol tanggal 7 April 2020, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 29 Juni 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Andi Abdurrahmat K, A.Md, Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

TTD

H. Rachmat Ardimal T., S.H., M.H.

TTD

Adnan Sagita, S.H., M.Hum.

Hakim Ketua,

TTD

Rony Suata, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Andi Abdurrahmat K, A.Md

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00;
2. ATK	:	Rp. 50.000,00;
3. PNBP	:	Rp 30.000,00;
4. Panggilan	:	Rp 390.000,00;
5. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
6. Materai	:	Rp. 6.000,00;
Jumlah	:	Rp. 516.000,00;

(lima ratus enam belas ribu rupiah)