



**P U T U S A N**

Nomor 434/ PDT/ 2019/ PT MKS

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara a n t a r a :

1. MUH. WAHYU, Laki-laki , Agama Islam, Umur 45 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Goa Ria Nomor 69, Rt.002, Rw.001, Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula PELAWAN I/TERGUGAT I asal;
2. ISNAWATI, Perempuan, umur 36 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Goa Ria Nomor 69, Rt.002, Rw.001, Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula PELAWAN II/TERGUGAT II asal;

dalam hal ini diwakili oleh 1. Muh. Israq Mahmud, S.Hi., CLA.CIL., 2. H.A. ABD. Gaffar, AP., S.H., 3. Mahyuddin Jamal, SH., 4. Syamsu Alam, S.H., 5. Mukadi, SH., Para Advokat, auditor (Legal Audit) & Konsultan Hukum yang tergabung pada Kantor Law Firm MH – Isra & Partner, beralamat di Jalan Cumi-Cumi Nomor 50, Kelurahan Malimongan Baru Baru, Kecamatan Bontoala, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 06 Maret 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dibawah Nomor : 372/Pdt/2019/KB., tanggal 08 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula PARA PELAWAN/ PARA TERGUGAT ASAL;

M e l a w a n

Halaman 1 dari 17 halaman putusan Nomor 434/PDT/2019/PT MKS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. MUH. ANWAR,S.H., Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Pusat Niaga Daya, Blok D/E Nomor 107, Rt.003, Rw.005, Kelurahan Kapasa, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, yang dalam hal ini diwakili oleh 1. Hartiny Fanny Anggrainy, SH.,MH., 2. Paul Lole LP Runggu,SH., 3. Imanuel,SH., kesemuanya Advokat, berkantor di Jalan Topaz Raya, Komplek Ruko Zamrud Blok G Nomor 16, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 15 Maret 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dibawah Nomor : 455/Pdt/2019/KB., tanggal 26 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula TERLAWAN/PENGGUGAT asal;**

## **Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 12 Desember 2019 Nomor 434/PDT/2019/PT MKS, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini :
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 13 Desember 2019 Nomor 434/ PDT/ 2019/ PT MKS, ;
3. Berkas perkara Pengadilan Negeri Makassar Nomor 363/ Pdt.Plw/ 2018/ PN Skg, dan surat - surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

## **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Membaca Surat Perlawanan Pelawan tanggal 6 Maret 2019 Nomor 363/Pdt.Plw/2018/PN.Mks, yang selengkapnya sebagai berikut:

Halaman 2 dari 17 halaman putusan Nomor 434/PDT/2019/PT MKS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Pelawan/Para Tergugat Asal menerima risalah panggilan Nomor 363/Pdt.G/2018/PN Mks, pada hari Selasa, tanggal 7 November 2018 supaya datang menghadap sidang di Pengadilan Negeri Makassar, Jalan R.A. Kartini Nomor 18/23 Makassar, pada hari Kamis, tanggal 4 Desember 2018, pukul 09.00 WITA dalam pemeriksaan perkara perdata Nomor 363/Pdt.G/ 2018/PN.Mks;
2. Bahwa hari dan tanggal sebagaimana tercantum dalam relas panggilan tidak jelas dan membingungkan Para Pelawan, oleh karena berdasarkan kenyataannya, tanggal 4 Desember 2019 jatuh pada hari Selasa dan bukan hari Kamis;
3. Bahwa dengan demikian, Pengadilan Negeri Makassar melalui Jurusita Pengganti memanggil Para Pelawan/Para Tergugat Asal dalam perkara a quo secara tidak patut, sehingga ketidakhadiran Para Pelawan/Para Tergugat Asal memiliki alasan yang sah;
4. Bahwa judul gugatan Terlawan/Penggugat Asal adalah gugatan perbuatan melawan hukum, namun perumusan perbuatan yang dipermasalahkan Terlawan/Penggugat Asai dalam posita gugatannya adalah perbuatan wanprestasi. Mahkamah Agung pernah mengeluarkan Putusan MA bernomor 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986, yang menyebutkan: "Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan inkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus disesuaikan secara tersendiri pula." Dengan demikian gugatan Terlawan/ Penggugat asli harus dinyatakan tidak diterima;
5. Bahwa tidak benar posita gugatan Terlawan/Penggugat Asai angka 1,2 dan 5, Para Pelawan/Para Tergugat Asal tidak memiliki hutang kepada Terlawan / Penggugat Asal sebesar Rp. 480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah). Hutang Para Pelawan/Para Tergugat Asal sesungguhnya adalah Rp. 228.000.000,00 (dua ratus dua puluh delapan juta rupiah)

Halaman 3 dari 17 halaman putusan Nomor 434/PDT/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diambil dari Terlawan/Penggugat Asal untuk menebus Sertifikat Tanah dan Bangunan objek sengketa yang dijamin pada PT. BPR Syariah Investama Mega Bakti sebagaimana 2 (dua) bukti Slip Setoran, tanggal 24 November 2014 pukul 11: 01: 10;

6. Bahwa sehari sesudah penebusan sertifikat tersebut di atas, Para Pelawan / Para Tergugat Asal menandatangani Akta Jual Beli No. 961/2014 tanggal 25-11 -2014 oleh Notaris/PPAT Yenny Saleh, S.H., di Kantor Bank Panin Jalan Perintis Kemerdekaan Km. 17 Makassar dan pada waktu yang bersamaan, Pihak Bank Panin mencairkan dan mentransfer seluruh dana pinjaman ke rekening Terlawan/Penggugat Asal;
7. Bahwa Terlawan/Penggugat Asal menyarankan Para Pelawan / Para Tergugat Asal untuk menebus Sertifikat Tanah dan Bangunan objek sengketa dengan tujuan menjaminkan kembali Sertifikat a quo pada Bank Panin dengan pinjaman yang lebih besar yakni Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) menggunakan nama Terlawan/Penggugat Asal dengan kesepakatan sebagai berikut:
  - Para Pelawan/Para Tergugat Asal diwajibkan membayar hutangnya sebesar Rp. 228.000.000,00 (dua ratus dua puluh delapan juta rupiah) ditambah bunga penggunaan uang tersebut sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah. Total uang yang harus diterima oleh Terlawan/ Penggugat Asal adalah sebesar Rp. 288.000.000,00 (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) ;
  - Para Pelawan/Para Tergugat Asal berhak rnengambil sisa dana pinjaman sebesar Rp. 212.000.000,00 (dua ratus dua belas juta rupiah) untuk dipergunakan sebagai modal usaha dengan kewajiban membayar pengembalian seluruh pinjaman pada pihak Bank Panin;
8. Bahwa setelah Terlawan/Penggugat Asal menerima pinjaman dari Bank

Halaman 4 dari 17 halaman putusan Nomor 434/PDT/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panin, Terlawan/Penggugat Asal mengingkari kesepakatan sebagaimana poin 7 di atas. Terlawan/Penggugat Asal tidak menyerahkan uang sebesar Rp. 212.000.000,00 (dua ratus dua belas juta rupiah) kepada Para Pelawan/Para Tergugat Asal dan memaksanya meiunasi pembayaran hutang di Bank Panin;

9. Bahwa Terlawan/Penggugat Asal melakukan penagihan setiap bulannya kepada Para Pelawan/Para Tergugat Asal dengan ancaman jika Para Pelawan/Para Tergugat Asal tidak membayar hutang, maka harus mengosongkan Tanah dan Bangunan objek sengketa;

10. Bahwa Para Pelawan/Para Tergugat Asal dengan terpaksa melakukan pembayaran hutang sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) setiap bulannya selama 9 (sembilan) bulan. Pada bulan berikutnya menyadari bahwa dirinya telah dibodohi oleh Terlawan/Penggugat Asal, Para Pelawan/Para Tergugat Asal tidak lagi melakukan pembayaran;

11. Bahwa dengan demikian tidak benar posita gugatan Terlawan/Penggugat asal angka 7 s/d 14, oleh karena kepemilikan Tanah dan Bangunan objek sengketa didasarkan pada Akta Jual Beli yang tidak memenuhi syarat perundang-undangan. Terlawan/Penggugat Asal mengkondisikan situasi sehingga Para Pelawan/Para Tergugat Asal dengan terpaksa menyerahkan jaminan berupa Tanah dan Bangunan objek sengketa menjadi milik Terlawan/Penggugat Asal;

12. Bahwa pasal 1321 KUHPdata menyatakan, "tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan." Sedangkan kata sepakat dalam pasal 1320 KUHPdata adalah syarat subyektif untuk sahnya perjanjian. Tanpa adanya kata sepakat menyebabkan perjanjian tersebut dapat

Halaman 5 dari 17 halaman putusan Nomor 434/PDT/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibatalkan;

13. Bahwa penerbitan Akta Jual Beli No. 961/2014 tanggal 25 - 11 - 2014 didasarkan pada unsur paksaan dan penipuan sehingga berdasarkan dengan ketentuan pasal 1321 KUHPdata jo. Pasal 1320 KUHPdata Perjanjian berupa akta jual beli tersebut batal atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan secara hukum;

14. Bahwa dengan batalnya Akta Jual Beli No. 961/2014 tanggal 25 - 11 - 2014, inaka secara hukum pemasangan hak tanggungan oleh Notaris/PPAT Yenny Saieh, SH., nomor 962/2014 tidak sah dan harus diangkat dari sertifikat tanah dan bangunan objek sengketa;

15. Bahwa dengan demikian, tanah dan bangunan objek sengketa adalah milik Para Pelawan/Para Tergugat Asal, dan Terlawan/Penggugat Asli seharusnya dihukum untuk mengembalikan hak kepemilikan objek sengketa kepada Para Pelawan/Para Tergugat Asal dengan membalik nama Sertifikat Hak Milik No. 244816/PAI ke atas nama Para Pelawan/Para Tergugat Asal;

16. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada dalil dan bukti-bukti otentik maka berdasarkan ketentuan pasal 191 Rbg., putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu kendati terdapat upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;

Berdasarkan alasan-alasan gugatan di atas, dengan ini Para Pelawan/Para Tergugat Asal memohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Makassar Cq. Majelis Hakim yang ditetapkan memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Pelawan/Para Tergugat Asal seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan Para Pelawan/Para Tergugat Asal adalah tepat dan beralasan:

Halaman 6 dari 17 halaman putusan Nomor 434/PDT/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Para Pelawan/Para Tergugat Asal adalah Pelawan yang beriktikad baik;
4. Menyatakan tanah dan bangunan objek sengketa berdasarkan sertifikat hak milik No. 244816/PAI, Kecamatan Biringkanaya, dengan luas 168 m2, Surat Ukur No. 05752/2013, GS tanggal 11 - 07 - 2013 dengan batas - batas :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan setapak dan warung mas caca;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan raya Goa Ria;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan toko Asyrot milik H. Linda;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah kosong;Adalah milik sah Para Pelawan/Para Tergugat Asal;
5. Menyatakan batal Akta Jual Beli No. 961/2014 tanggal 25-11 - 2014, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Yenny Saleh, SH;
6. Menyatakan pemasangan hak tanggungan oleh Notaris/PPAT Yehny Saleh, SH., nomor 962/2014 tidak sah dan hams diangkat dan sertifikat tanah dan bangunan objek sengketa;
7. Menyatakan perbuatan Terlawan/Penggugat Asal yang membalik nama sertifikat tanah dan bangunan objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Terlawan/Penggugat Asal membalik nama kembali Sertifikat Tanah dan Bangunan objek sengketa ke atas nama Para Pelawan/Para Tergugat Asli;
9. Menghukum Para Terlawan/Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Membaca jawaban Terlawan tertanggal 26 Maret 2019, yang selengkapny sebagai berikut:

Halaman 7 dari 17 halaman putusan Nomor 434/PDT/2019/PT MKS.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalil Pelawan pada point Nomor 2 adalah sangat salah dan keliru karena menyatakan .....”4 Desember 2019” sedangkan pendaftaran perlawanan dilakukan tanggal 8 – 3 – 2019 ???
2. Bahwa apabila Pelawan merasa bingung, nyatanya Pelawan mengetahui dan menandatangani Relas untuk menghadiri sidang, demikian pula ketika Pemeriksaan Setempat dilakukan Pelawan bertemu dengan Majelis Hakim dan Terlawan, namun tidak menyatakan keberatan apapun juga, sehingga jelas bahwa Pelawan hanya mencari dalil-dalil yang tidak masuk akal;
3. Bahwa upaya hukum biasa yang dilakukan oleh Pelawan sangatlah tidak masuk akal sehat dengan segala dalilnya, karena isi perlawanannya mengomentari seluruh gugatan, seharusnya bila Pelawan keberatan terhadap isi gugatan, maka Pelawan harus menghadiri persidangan, sehingga jelas argumentasi Pelawan, sedang Pelawan telah dipanggil secara patut dan menandatangani surat panggilan, dan menghadiri Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim, dan setelah itu tidak pernah ada komentar ataupun keberatan;
4. Bahwa apabila Pelawan merasa rugi akibat Putusan Nomor 363/Pdt.G/2018/PN Mks tersebut, hal itu pun sangat keliru, karena fakta dasar kepemilikan Terlawan adalah SHM dengan nomor Nomor 2448/Pai, Kecamatan Biringkanaya, dengan luas 166 m2, S.U No. 05752/2013, GS tanggal 11-07-2013 dan sesuai dengan Akta Jual Beli No. 961/2014 tanggal 25-11-2014, dan apabila Pelawan merasa Terlawan tidak menyerahkan uang sebesar Rp. 212.000.000,00 maka pertanyaannya adalah, uang tersebut uang untuk apa, karena hutang Pelawan lebih dari itu, sedangkan ketika Terlawan menerima pencairan uang dari bank Panin hanya berkisar Rp. 480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dan semuanya untuk pembayaran hutang Pelawan;

Halaman 8 dari 17 halaman putusan Nomor 434/PDT/2019/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dalil-dalil Pelawan lainnya sudah tidak layak dibicarakan dalam perlawanan, selain karena sudah diperiksa di tingkat pertama, nyatanya Pelawan menerima panggilan dan menerima salinan gugatan, harusnya saat itulah Pelawan mengajukan keberatan dan jawaban dll, karena saksi - saksi yang Terlawan ajukan saat itu adalah Sahabat Pelawan yang mengetahui dan menyaksikan seluruh aktivitas yang terjadi, mulai dari Pelawan pinjam uang tanpa kuitansi kepada Terlawan, sampai hutang yang punya kuitansi;
6. Bahwa saksi Darmin yang merupakan saksi hidup yang selalu menghubungi Terlawan apabila Pelawan memerlukan uang untuk membayar hutang hutangnya di bank dan ketika Sertifikat rumah sudah ada di tangan Pelawan setelah ditebus dari BRI dan akan dijaminkan lagi di Bank Panin, ternyata secara diam-diam Pelawan menjaminkan di Bank BPR Hasamitra, sehingga ketika Bank Panin sudah setuju permohonan kredit a.n. H. Anwar, terpaksa Sertifikat tersebut ditebus lagi di Bank Hasamita dengan menggunakan uang H. Anwar, kemudian dilakukanlah jual beli atas rumah tersebut karena Pelawan sudah Blacklist di Bank, sehingga dalil Pelawan seharusnya ditolak;
7. Bahwa perlawanan yang dilakukan oleh Pelawan hanya akal-akalan untuk menghindari kewajiban Pelawan membayar hutangnya dan perlawanan tidak menunda eksekusi seperti diatur dalam 207 HIR atau Pasal 227 Rbg, karena nyatanya Tidak Ada Alasan Pembena yang dapat menanggukhan pelaksanaan eksekusi tersebut, dan ketika Pelawan berdalih bahwa terpaksa membayar Rp.15.000.000,00/bulan, itu adalah kewajiban Pelawan yang Pelawan tawarkan pada Terlawan Tanpa Pakasaan, dan nyatanya Rp.15.000.000,00 itu Pelawan hanya membayar 3X berturut-turut dan sudah berjalan 4 tahun Terlawan yang membayar, dimana unsur

Halaman 9 dari 17 halaman putusan Nomor 434/PDT/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



paksaannya ??? Pelawan toh bukan anak kecil yang bisa dipaksa-paksa, dan karena Pelawan sudah dewasa, tidak sakit ingatan, maka surat-surat yang dibuatnya memenuhi unsur pasal 1320 KUHPerdara;

8. Bahwa seharusnya Pelawan banyak-banyak berterima kasih pada Terlawan, dimana semua hutang Pelawan dari Bank ke Bank, Terlawan yang menyelesaikan, walaupun Terlawan meminta imbalan jasa dari semua uang Terlawan yang digunakan Pelawan ya wajarlah, tetapi apabila dihitung-hitung seluruh pinjaman Pelawan, tidak ada bunga yang Terlawan kenakan untuk itu, malahan Terlawan mengalami kerugian, tetapi kemudian dibelakang hari Pelawan mengingkari semuanya, dan menyudutkan Terlawan dengan dalih Terlawan yang salah, padahal seluruh surat-surat yang dibuat, termasuk Surat Pengosongan Rumah yang dibuat sebelum SHM dijamin ke Bank Panin, Pelawan buat dalam beadaan sadar, dan selama proses pinjam meminjam uang oleh Pelawan, tidak ada jaminan yang Pelawan berikan untuk Terlawan apabila Pelawan wanprestasi;
9. Bahwa Terlawan terpaksa menghitung seluruh kebaikan yang sudah pernah dilakukan terhadap Pelawan, meskipun agama melarang hal itu, namun apa boleh buat karena Pelawan yang meminta, Terlawan sangat-sangat kecewa dengan tindakan Pelawan, bukannya mencari jalan baik malahan menyalahkan Terlawan, padahal bedua saksi yang diajukan adalah Sahabat Pelawan yang mengenalkan Terlawan pada Pelawan dan mereka menyatakan ketika Pelawan menandatangani segala surat-surat yang dibuatnya, ia dalam keadaan sadar dan mengetahui konsekuensinya, sehingga kalau saat ini tidak ada satupun yang diakuinya, biarlah menjadi urusan Pelawan dengan TuhanNya;
10. Bahwa saksi yang Terlawan ajukan didalam gugatan terdahulu sudah menerangkan, sebelum Terlawan mengajukan gugatan, Pelawan



didatangi berpuluh-puluh kali oleh saksi Darmin yang mengajak Pelawan untuk berbicara secara baik dan ketika itu telah ada pembeli yang siap membeli rumah dengan harga yang pantas, dan setelah dikurangi hutangnya Pelawan masih mempunyai modal untuk mencari rumah lain, namun Tidak ada persetujuan yang baik, malahan Pelawan selalu menyatakan, akan membayar hutangnya, dan janji itu sudah bertahun-tahun diucapkan namun tidak pernah ada realisasi;

11. Bahwa untuk membatalkan jual beli sesuai dengan AJB NO.961/2014 yang dibuat oleh Notaris Yenni Saleh,SH., harus ada alasan yang kuat, karena Notaris adalah Pejabat Negara, dalam hal ini Pelawan beserta istrinya, ketika dilakukan penandatanganan, Pelawan beserta istrinya memenuhi syarat dalam pasal 1320 KUHPdata, sehingga dalil Pelawan haruslah ditolak seluruhnya;
12. Bahwa dalil Pelawan yang menyatakan balik nama SHM dari Pelawan ke Terlawan adalah perbuatan melawan hukum adalah dalil yang sangat salah dan keliru, karena peralihan hak sah, kemudian ditindaklanjuti dengan balik nama sesuai PP. No. 24/1997, dan mengapa Pelawan Tidak Keberatan ketika SHM akan dibalik nama ?? dan umumnya balik nama Tidak melakukan persetujuan Pelawan, karena sudah dialihkan;
13. Bahwa isi perlawanan Pelawan seharusnya ditolak karena keliru, karena yang harus diajukan Pelawan adalah Perlawanan atas eksekusi, bukannya membantah dalil-dalil Terlawan yang sudah diperiksa pada tingkat awal, dan perlawanan/verzet bukanlah Mengadili Putusan yang lebih awal;

Berdasarkan uraian tersebut akan sangat masuk akal dan sesuai dengan ketentuan hukum apabila Putusan Pengadilan Negeri Nomor 363/Pdt.G/2018/PN Mks dijalankan sesuai Undang Undang, kemudian

Halaman 11 dari 17 halaman putusan Nomor 434/PDT/2019/PT MKS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimohon pada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menjatuhkan putusan seperti berikut:

1. Menolak seluruh dalil dan dalih Pelawan;
2. Menyatakan Para pelawan bukanlah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan bahwa isi perlawanan tidak benar;
4. Menyatakan bahwa SHM No. 363/Pdt.G/PN.Mks/2018 dengan luas 166m2, SU No. 05752/2013, GS tanggal 11-07-2013 dan sesuai dengan Akta Jual Beli No.961/2014 tanggal 25-11-2014, adalah sah milik Terlawan;
5. Menyatakan bahwa AJB yang dibuat oleh Notaris/PPAT Venni Saleh,SH No. 961/2014 adalah sah dan berharga;
6. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 363/Pdt.G/PN.Mks/ 2018;  
Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar, Nomor 363/Pdt.Plw/ 2018/ PN Mks, tanggal 13 Agustus 2019 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI

- Menyatakan Para Pelawan sebagai Para Pelawan yang tidak benar
- Menolak Perlawanan Para Pelawan;
- menguatkan Putusan Verstek Pengadilan Negeri Makassar Nomor 363/Pdt.G/2018/PN Mks, tertanggal 14 Pebruari 2018;
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 546.000,00 (lima ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

Membaca Akta Permintaan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, yang menyatakan bahwa pada tanggal 27 Agustus 2019, Kuasa Pembanding semula para Pelawan telah menyatakan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor

Halaman 12 dari 17 halaman putusan Nomor 434/PDT/2019/PT MKS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

363/Pdt.Plw/ 2018/ PN Mks, Tanggal 13 Agustus 2019, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Membaca Risalah Pemberitahuan permintaan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar, kepada Kuasa Terbanding semula Terlawan pada tanggal 14 Nopember 2019;

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor 363/Pdt.Plw/ 2018/PN Mks, Yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar, kepada Kuasa Pembanding semula para Pelawan pada tanggal 15 Nopember 2019, dan kepada Kuasa Terbanding semula Terlawan telah memberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara Nomor 363/Pdt. Plw/2018/PN Mks. di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya setelah pemberitahuan, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Makassa;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permintaan banding dari Kuasa Pembanding semula Para Pelawan/Para Tergugat asal tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai dengan cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang maka permintaan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama seluruh berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 363/Pdt.G/2018/PN.Mks tanggal 14 Februari 2019 dan Nomor 363/Pdt.Plw/2018/PN.Mks. tanggal 13 Agustus 2019, dan surat- surat lain yang berkaitan dengan perkara ini, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa ternyata Putusan Pengadilan tingkat pertama telah keliru dalam mempertimbangkan putusan Perlawanan (Verzet) terhadap putusan Verstek dalam putusannya kecuali mengenai tenggang waktu

Halaman 13 dari 17 halaman putusan Nomor 434/PDT/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengajuan Perlawanan (Verzet) tersebut, oleh karena itu Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat asal/Terlawan tertanggal 27 Oktober 2018, yang pada pokoknya mendalilkan hubungan hukum yang bermula dari utang piutang antara Penggugat asal/Terlawan dengan Para Tergugat asal/Para Pelawan dan Para Tergugat asal/Para Pelawan dengan BPR oleh karena Para Tergugat asal/Para Pelawan tidak sanggup membayar utangnya pada BPR maka Tergugat I asal/Pelawan I menawarkan kepada Penggugat asal/Terlawan untuk menebus utangnya pada BPR dengan jaminan rumah milik Para Tergugat asal/Para Pelawan kemudian rumah tersebut dibalik nama kepada Penggugat asal/Terlawan dengan SHM Nomor 24819/PAI guna mengajukan kredit mikro kepada Bank Panin Kantor Cabang Utama dan telah dipasang APHT dengan kredit sebesar RP500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang langsung ditransfer ke rekening Penggugat asal/Terlawan, dimana Penggugat asal/Terlawan mengambil sebesar Rp480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah) sisanya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) diambil oleh Tergugat I asal/Pelawan I setelah dikurangi biaya administrasi dll, dan meminta antara lain agar pengadilan menyatakan Tergugat I dan Tergugat II asal/Pelawan I dan Pelawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dikabulkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama dengan Verstek;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Verstek tersebut, pihak Para Tergugat asal/Para Pelawan telah mengajukan perlawanan yang sekaligus merupakan jawaban dari Para Tergugat asal/Para Pelawan yang antara lain menyatakan bahwa judul gugatan Terlawan/Penggugat asal adalah gugatan perbuatan melawan hukum, namun perumusan perbuatan yang dipermasalahkan dalam posita gugatannya adalah perbuatan wanprestasi;

Halaman 14 dari 17 halaman putusan Nomor 434/PDT/2019/PT MKS.





Menimbang, bahwa mencermati uraian gugatan Penggugat asal/Terlawan dan jawaban Para Tergugat asal/Para Pelawan maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa apa yang diuraikan dalam perlawanan/jawaban Para Tergugat asal/Para Pelawan beralasan menurut hukum, oleh karena dari uraian gugatan Penggugat asal/Terlawan mendalilkan hubungan hukum antara Penggugat asal/Terlawan dengan Para Tergugat asal/Para Pelawan adalah hubungan utang piutang, sehingga dengan tidak dibayarnya utang para Tergugat asal/Para Pelawan kepada Penggugat asal/Terlawan adalah merupakan wanprestasi, namun dalam petitum gugatan Penggugat asal/Terlawan meminta agar Para Tergugat asal/Pelawan dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena antara posita dan petitum tidak bersesuaian dimana dalam posita gugatan mendalilkan utang piutang yang tidak dibayar oleh Para tergugat asal/Para Pelawan kepada Penggugat asal/Terlawan, maka dengan sendirinya gugatan tersebut kabur oleh karena penggabungan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 363/Pdt.G/2018/PN Mks tanggal 14 Februari 2019 dan Nomor 363/Pdt.Plw/ 2018/ PN Mks, Tanggal 13 Agustus 2019, tidak dapat dipertahankan oleh karena itu putusan Pengadilan tingkat pertama haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut di bawah ini;;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 363/Pdt.G/2018/PN Mks tanggal 14 Februari 2019 dan Nomor 363/Pdt.Plw/ 2018/ PN Mks, Tanggal 13 Agustus 2019 yang dimintakan banding tersebut, diperadilan tingkat banding dibatalkan, dan Terbanding semula Panggugat asal/Terlawan berada di pihak yang kalah, maka kepada

Halaman 15 dari 17 halaman putusan Nomor 434/PDT/2019/PT MKS.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding semula Penggugat asal/Terlawan haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk di tingkat banding ditetapkan sebesar yang disebutkan dalam amar putusan dibawah ini.

Mengingat Undang-Undang RI Nomor: 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang RI Nomor: 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang RI Nomor: 8 Tahun 2004, dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang RI Nomor: 49 Tahun 2009, pasal-pasal dalam R.Bg. dan pasal-pasal dari peraturan per Undang-Undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini.

### MENGADILI

- Menerima permintaan banding dari Kuasa Pembanding semula Para Tergugat asal/para Pelawan tersebut;
- Membatalkan putusan verstek Pengadilan Negeri Makassar Nomor 363/Pdt.G/2018/PN Mks tanggal 14 Februari 2019 dan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 363/Pdt.Plw/ 2018/ PN Mks, Tanggal 13 Agustus 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

### MENGADILI SENDIRI

- Meyatakan gugatan Penggugat asal/Terlawan tidak dapat diterima;
- Menghukum Terbanding Semula Penggugat asal/Terlawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari **Kamis** tanggal **16 Januari 2020** oleh Kami **SINJO JULIANUS MARAMIS, SH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **DR. Hj. NIRWANA, SH.,M.Hum.** dan **KUSNO, SH.,M.Hum** sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari dan tanggal itu juga

Halaman 16 dari 17 halaman putusan Nomor 434/PDT/2019/PT MKS.



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

dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta **H. AKHMAD, SH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

**DR. Hj. NIRWANA, SH.,M.Hum.**

**SINJO JULIANUS MARAMIS, SH.**

Ttd

**H. KUSNO, SH.,M.Hum**

Panitera Pengganti,

Ttd

**H. AKHMAD, SH**

Perincian Biaya Perkara :

1. M a t e r a i : Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i : Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan/Penjilidan : Rp. 134.000,-

Jumlah : Rp. 150.000,-( seratus lima puluh ribu rupiah )

Salinan Putusan sesuai dengan aslinya

Panaitera Pengadilan Tinggi Makassar

**DARNO, SH., MH.**

Nip. 19580817 198012 1 001

Halaman 17 dari 17 halaman putusan Nomor 434/PDT/2019/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)