



P U T U S A N
Nomor 290 / PDT / 2019 / PT.MKS

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

HJ. SULFA NUR, Warga Negara Indonesia, agama Islam, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan R. Suparman Nomor 10, Rt. Rw. Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Wonomulyo, Kabupaten Polewali Mandar, Provinsi Sulawesi Barat ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada kepada Muh. Rusdi, S.H., dan Muharpa Ansjar, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum Muh. Rusdi, S.H., & Rekan beralamat di Jalan Adyaksa VI No. 7 Kompleks Kejaksaan, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Agustus 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali dibawah Register Nomor W22-U21/104/HK/IX/2018, tertanggal 17 September 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat, yang selanjutnya disebut sebagai ;

PEMBANDING Semula PENGGUGAT ;

MELAWAN

ISKANDAR, Pekerjaan petani, bertempat tinggal di Dusun Menge, RT. 001, RW. 003, Kelurahan Belawa, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo, Provinsi Sulawesi Selatan, sebagai Tergugat I, yang selanjutnya disebut sebagai ;

TERBANDING Semula TERGUGAT I ;

D A N

1. HJ. HATINA, Pekerjaan ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Dusun Menge, RT.001, RW.003, Kelurahan Belawa, Kec. Belawa, Kabupaten Wajo, Provinsi Sulawesi Selatan, sebagai Tergugat II;



2. **HJ. JUNAEHA**, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Pasar Sentral No. Rt. Rw. Kelurahan Binanga, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, sebagai Turut Tergugat I;
3. **MUH. AKRAM**, pelajar / mahasiswa, bertempat tinggal di Jalan Pasar Sentral No. Rt. Rw, Kelurahan Binanga, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, sebagai Turut Tergugat II;
4. **RUKMIN**, pelajar / mahasiswa, bertempat tinggal di Jalan Pasar Sentral No. Rt. Rw, Kelurahan Binanga, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III; (kesemuanya Para Turut Tergugat I, II, dan III selaku ahli waris dari almarhum H. Hilming Yusuf)
5. **PT. BANK NEGARA INDONESIA TBK, Cq PT. BANK NEGARA INDONESIA TBK CABANG POLEWALI (Bank BNI 46)**, beralamat di Jalan Ahmad Yani No. 233 Polewali, Kelurahan Wattang, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, Provinsi Sulawesi Barat, sebagai Turut Tergugat IV;

Turut Tergugat IV dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Tony Kristianto, SH., Samuel Maraja Agung N., SH., dan Hendra Dauta, S.H., pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, yang berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No. 1 Makassar berdasarkan surat kuasa khusus No. WMK / 7.1/SK/2667/R tanggal 30 Oktober 2018, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali dibawah Register Nomor W22-U21/128/HK/2019, tertanggal 31 Oktober 2018, selanjutnya kuasa tersebut disubstitusikan kepada Agung Tri Putra, Pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, yang berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No. 1 Makassar berdasarkan surat kuasa substitusi Nomor LGR / 7.1/014 tanggal 12 Februari 2019, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali dibawah Register Nomor W22-U21/49/HK/III/2019, tertanggal 13 Maret 2019 kemudian disubstitusikan lagi kepada Ezra Sopacua, pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, yang berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No. 1 Makassar berdasarkan surat



kuasa khusus Nomor : LGR/7.1/017 tanggal 27 Maret 2019, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali dibawah Register Nomor W22-U21/60/HK/III/2019, tertanggal 27 Maret 2019; yang selanjutnya disebut sebagai;

PARA TURUT TERBANDING Semula PARA TURUT TERGUGAT ;

PENGADILAN TINGGI tersebut :

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 23 Agustus 2019 Nomor 251 / PDT / 2019 / PT.MKS. tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 27 Agustus 2019 Nomor 290 / PDT / 2019 / PT.MKS. untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
3. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 24 September 2018 yang diterima dan daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali pada tanggal 24 September 2018 dengan Register Nomor 38 / Pdt.G / 2018 / PN Pol., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Penggugat menggugat Para Tergugat Mengenai 2 (dua) bidang tanah sawah, beserta dengan tanah perumahan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pembeli atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 868 sidodadi seluas 253 m² terletak di jalan Muhammadiyah Wonomulyo Kabupaten Polman dengan batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Timur : Haji Rafi



- Sebelah Selatan : Hj.Nurhayati
- Sebelah Barat : Abu Husain

Sertifikat Hak Milik No.1586 Sidodadi seluas 83 m² yang terletak di Kompleks Andita No.28 jalan Jenderal Sudirman 130, Wonomulyo Kab.Polman dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah Sung
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Selatan : Rumah Milik Sung
- Sebelah Barat : Tanah Milik Patara

2. Bahwa kedua bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I dan persetujuan Tergugat II dahulu merupakan obyek hak tanggungan/jaminan kredit dari Tergugat I (aquo Iskandar) pada PT.Bank Negara Indonesia Cabang Polewali (aquo Turut Tergugat IV), dimana pada tahun 2002 Tergugat I (aquo Iskandar) minta tolong kepada orang Tua Pengugat (aquo Alm M.Yusuf) untuk melunasi hutang kredit dari Tergugat I karena kedua bidang tanah dimaksud akan dilelang oleh Turut Tergugat IV (aquo PT.Bank Negara Indonesia Cabang Polewali), sehingga tentunya itikad baik dari orang tua Penggugat (aquo Alm H.Muh.Yusuf) melunasi kewajiban dari Tergugat I (aquo Iskandar) kepada Turut Tergugat IV (aquo PT.Bank Negara Indonesia Cabang Polewali) karena masih terikat hubungan kekerabatan/ perkawinan yaitu periparan/lpar, dimana Tergugat II (aquo Hj. Hatina) selaku isteri Tergugat I masih saudara kandung dengan suami dari Penggugat, disamping itu Tergugat I pernah dipekerjakan oleh orang tua Penggugat selama kurang lebih 10 tahun;
3. Bahwa Penggugat membeli kedua bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 868 Sidodadi seluas 253 m² terletak di Jalan Muhammadiyah Wonomulyo Kabupaten dan Sertifikat Hak Milik No.1586 Sidodadi seluas 83 m² yang terletak di Kompleks Andita No.28 Jalan Jenderal Sudirman 130, Wonomulyo Kab.Polman dengan melunasi harga pembelian tanah dimaksud kepada Alm H.Muh Yusuf dengan sepengetahuan dari Tergugat I dan Tergugat II sebagai kompensasi penebusan melunasi hutang kredit dari Tergugat I oleh Alm.H.Muh.Yusuf atas kedua bidang tanah dimaksud pada Tergugat IV (aquo PT.Bank Negara Indonesia Cabang Polewali) sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) pada tahun 2003;
4. Bahwa pada pertengahan tahun 2007 Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I (aquo Iskandar) dan Tergugat II (aquo Hj Hatina) untuk segera



membuatkan akte jual beli atas kedua bidang tanah dan bangunan dimaksud karena sudah berjalan 5 tahun belum ada iktikad baik dari Tergugat I (Aquo Iskandar) untuk melakukan penandatanganan akte jual beli di hadapan pejabat berwenang dengan alasan banyak pekerjaan dan bertempat tinggal jauh dari obyek jual beli;

5. Pada bulan Nopember tahun 2007 Tergugat I dan Persetujuan Tergugat II membuat surat Kuasa untuk menjual, memindahtangankan ataupun mengalihkan atas kedua bidang tanah dan bangunan dimaksud kepada Alm. H. Hilming Yusuf (Aquo orang tua/suami Turut Tergugat I, II dan III) sebagaimana surat kuasa no.84 tertanggal 26 Nopember 2017 yang dibuat didepan Notaris Susi Ua'Saruran di Mamuju guna memperlancar proses jual beli dengan Penggugat;
6. Bahwa setelah alm. H. Hilming Yusuf (Aquo orang tua/suami Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III) menerima surat kuasa dimaksud dan kemudian melaksanakan surat kuasa no.84 tersebut dengan iktikad baik dengan melaporkan kepada pihak pemerintah setempat/Lurah Sidodadi Kecamatan Wonomulyo atas kesepakatan jual beli dari Penggugat dan Tergugat I, sehingga mana pemerintah setempat telah mengeluarkan surat keterangan jual beli atas kedua obyek tanah dan bangunan yang selanjutnya akan ditindak lanjuti dengan penandatanganan akte jual beli di hadapan pejabat berwenang /PPAT setempat;
7. Bahwa kemudian pada awal tahun 2008, kemudian Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan orang tua/suami Turut Tergugat I, II dan III (Aquo alm. H. Hilming Yusuf) bertemu untuk melakukan penandatanganan akte jual beli dihadapan Notaris/PPAT, tapi mengingat masih terdapat kekurangan dokumen dan pajak/PBB atas obyek jual beli yang tertunggak selama 5 tahun yang harus diselesaikan, maka selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II meminta waktu untuk melunasi dan menyelesaikan PBB/dokumen-dokumen sebagai kelengkapan untuk penandatanganan akte jual beli dimaksud;
8. Bahwa setelah beberapa bulan kemudian Penggugat menghubungi Tergugat I dan Tergugat II untuk menanyakan kelengkapan PBB/ dokumen-dokumen untuk dilakukan Penandatanganan Akte Jual beli atas obyek dimaksud, tapi Tergugat I dan Tergugat II dengan berbagai alasan menyatakan belum selesai dan ataupun berbagai dalih dan alasan lainnya.



9. Bahwa pada bulan Desember 2008 alangkah terkejutnya Penggugat karena diberitahu oleh Tergugat I (aquo Iskandar) telah melakukan/melayangkan gugatan kepada Pengadilan Negeri Polewali sebagaimana register perkara perdata No.26 / Pdt.G / 2008 / PN.Polewali jo. Register perkara banding No.373 / PDT / 2009 / PT.Mks. jo register perkara Kasasi No.2769 K/Pdt/2010, dengan dalil gugatan bahwa Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan Alm H. Muh.Yusuf telah melakukan perbuatan melawan hukum atas mempergunakan surat kuasa palsu dan atau perbuatan melawan hukum atas pelunasan jaminan kredit pada Turut Tergugat IV (aquo PT.Bank Negara Indonesia Cabang Polewali) dan perbuatan melawan hukum proses jual beli atas kedua tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 868 Sidodadi seluas 253 m² terletak di Jalan Muhammadiyah Wonomulyo Kabupaten dan Sertifikat Hak Milik No.1586 Sidodadi seluas 83 m² yang terletak di Kompleks Andita No.28 Jalan Jenderal Sudirman 130, Wonomulyo Kab.Polman;
10. Bahwa tentunya perbuatan Tergugat I (aquo Iskandar) melakukan gugatan melalui Pengadilan Negeri polewali sebagaimana register perkara perdata No.26 / Pdt.G / 2008 / PN.Polewali jo. Register perkara banding No.373 / PDT / 2009 / PT.Mks. jo register perkara Kasasi No.2769 K/Pdt/2010 merupakan iktikad buruk dan tentunya merupakan pula wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I (aquo Iskandar) dan Tergugat II (aquo hj.Hatina) yang tidak melakukan penandatanganan akte jual beli dihadapan Notaris /PPAT atas penjualan kedua bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 868 sidodadi seluas 253 m² terletak di Jalan Muhammadiyah Wonomulyo Kabupaten dan Sertifikat Hak Milik No.1586 Sidodadi seluas 83 m² yang terletak di Kompleks Andita No.28 Jalan Jenderal Sudirman 130, Wonomulyo Kab.Polman, sehingga tentunya sangatlah merugikan secara materil dan inmateril kepada Penggugat;
11. Bahwa mengingat baik dalam pertimbangan hukum dan amar putusan perkara perdata no.26/Pdt.G/2008/PN.Polewali jo. Putusan Register perkara banding No.373/PDT/2009/PT.Mks. jo. Putusan register perkara Kasasi No 2769 K/Pdt/2010, dimana tidak terdapat pertimbangan hukum dan amar putusan yang melemahkan dan atau menyatakan tidak sah menurut hukum surat kuasa no. 84 yang dibuat dihadapan notaris Susi Ua, Sururan dan begitu pulapihak Tergugat I pun mengakui bahwa Surat Kuasa No.84 adalah benar



adanya, sehingga tentunya Surat Kuasa no.84 adalah sah menurut hukum dan menjadi dasar hukum terjadinya proses jual beli atas kedua bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 868 Sidodadi seluas 253 m² terletak di Jalan Muhammadiyah Wonomulyo Kabupaten dan Sertifikat Hak Milik No.1586 Sidodadi seluas 83 m² yang terletak di Kompleks Andita No.28 Jalan Jenderal Sudirman 130, Wonomulyo Kab.Polman;

12. Bahwa mengingat Penggugat selaku pembeli yang beriktikad baik dalam proses jual beli dimaksud tentunya patutlah dilindungi secara hukum dan atau menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tentunya Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II selaku pihak Penjual wajiblah melaksanakan proses jual beli/menandatangani akte jual beli yang tertunda dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah/PPAT setempat atas kedua bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 868 Sidodadi seluas 253 m² terletak di Jalan Muhammadiyah Wonomulyo Kabupaten dan Sertifikat Hak Milik No.1586 Sidodadi seluas 83 m² yang terletak di Kompleks Andita No.28 Jalan Jenderal Sudirman 130, Wonomulyo Kab.Polman;
13. Bahwa untuk menjamin hak Penggugat, maka dimohon kepada Majelis Hakim yang mengadiliperkara ini berkenan meletakkan penyitaan/ conserveitoir beslag atas tanah obyek jual beli sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 868 Sidodadi seluas 253 m² terletak di Jalan Muhammadiyah Wonomulyo Kabupaten dan Sertifikat Hak Milik No.1586 Sidodadi seluas 83 m² yang terletak di Kompleks Andita No.28 Jalan Jenderal Sudirman 130, Wonomulyo Kab.Polman, guna menghindari Tergugat I dan Tergugat II mengalihkan kepada pihak lain;
14. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II mau melaksanakan isi putusan perkara ini nantinya, mohon agar Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) perhari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
15. Bahwa selain tuntutan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti kuat yang autentik, juga jelas tidak dapat dibantah oleh Para Tergugat, sehingga Penggugat mohon kiranya Kepada Bapak Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini , kiranya dalam putusan dapat menjatuhkan putusan



yang dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorraad) walaupun ada verzet, banding atau kasasi;

Berasarkan hal-hal yang terurai diatas, maka mohon Ketua /Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Surat Kuasa tertanggal 26 Nopember 2007 No.84 yang dibuat dihadapan Notaris Susi Ua' Sururan adalah sah menurut hukum dan mengikat Tergugat I dan atau Tergugat II dan Turut Tergugat I, II dan III yang mendasari jual beli dengan Penggugat.
3. Menyatakan menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wansprestasi atas jual beli atas kedua bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 868 Sidodadi seluas 253 m² terletak di Jalan Muhammadiyah Wonomulyo Kabupaten dan Sertifikat Hak Milik No.1586 Sidodadi seluas 83 m² yang terletak di Kompleks Andita No.28 Jalan Jenderal Sudirman 130, Wonomulyo Kab.Polman.
4. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera melakukan penandatanganan akte jual beli dihadapan notrais /PPAT atas kedua bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 868 Sidodadi seluas 253 m² terletak di Jalan Muhammadiyah Wonomulyo Kabupaten dan Sertifikat Hak Milik No.1586 Sidodadi seluas 83 m² yang terletak di Kompleks Andita No.28 Jalan Jenderal Sudirman 130, Wonomulyo Kab.Polman Dengan Penggugat.
5. Menyatakan menurut hukum bahwa atas kedua bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 868 Sidodadi seluas 253 m² terletak di Jalan Muhammadiyah Wonomulyo Kabupaten dan Sertifikat Hak Milik No.1586 Sidodadi seluas 83 m² yang terletak di Kompleks Andita No.28 Jalan Jenderal Sudirman 130, Wonomulyo Kab.Polman adalah milik Penggugat selaku pembeli yang beriktikad baik.
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan atau pun orang/pihak-pihak atau siapapun juga yang mendapat hak dari padanya dalam bentuk dan dalih apapun juga untuk menyerahkan tanah obyek jual beli kedua bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 868 Sidodadi seluas 253 m² terletak di Jalan Muhammadiyah Wonomulyo Kabupaten dan Sertifikat Hak Milik No.1586 Sidodadi seluas 83 m² yang terletak di Kompleks Andita No.28 Jalan Jenderal Sudirman 130, Wonomulyo Kab.Polman kepada



Penggugat dalam keadaan kosong, sempurna, bebas dari segala ikatan dan dalih apapun juga.

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Peggugat sebesar Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) perhari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung putusan diucapkan sampai dilaksanakannya.
8. Menyatakan menurut hukum penyitaan yang telah dilakukan/diletakkan adalah sah dan berharga.
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi.
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng, untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Dan Atau

Jika Ketua /Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Peggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawabannya tertanggal 5 Desember 2018 yaitu sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Error in Persona

Bahwa dalam gugatan a quo, Peggugat menguraikan mengenai keabsahan Surat Kuasa Nomor 84 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris.

Bahwa dalam gugatan a quo, Peggugat tidak menarik pihak Notaris yang telah membuat surat kuasa tersebut sebagai pihak dalam gugatan. Karena untuk mendalilkan sesuatu hal, ataupun mendalilkan adanya suatu sengketa maka semua pihak yang terlibat dengan objek sengketa, patut untuk ditarik sebagai pihak dalam gugatan, tanpa terkecuali.

2. Adanya Penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi

Bahwa dalam gugatan a quo, Peggugat menggabungkan adanya perbuatan melawan hukum dan perbuatan WANPRESTASI dimana kedua perbuatan tersebut adalah perbuatan yang berbeda, yang harus berdiri sendiri dan tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan. Yurisprudensi Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.

3. Posita Tidak Menjelaskan Dasar Hukum



Bahwa dalam posita, Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum tindakan/perbuatan dari orang tua Penggugat (Alm. M.Yusuf) melunasi kewajiban dari Tergugat I kepada Tergugat IV.

Oleh karena itu, gugatan a quo patut untuk dinyatakan merupakan gugatan yang kabur (obscuur libel) sehingga patut untuk ditolak/dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, semua yang termuat dalam eksepsi diatas merupakan bagian yang tak terpisahkan dari pokok perkara ini;
2. Bahwa pada point 1 gugatan Penggugat mengenai alas hak kepemilikan tanah Sertifikat No. 868 dan No. 1586 adalah tidak benar;
Bahwa mengenai kepemilikan dari tanah beserta bangunan di atasnya dengan SHM No. 868 Sidodadi seluas 253 m2 yang terletak di Jalan Muhammadiyah, Wonomulyo Kabupaten Polman dan SHM No. 1586 Sidodadi seluas 83 m² yang terletak di Kompleks Andita No. 28 Jalan Jendral Sudirman 130, Wonomulyo Kabupaten Polman adalah telah sah secara hukum merupakan milik Tergugat I sesuai dengan Putusan Pengadilan No. 26/Pdt.G/2008/PN.POL jo. No. 373/PDT/2009/PT. Mks jo. No. 2769K/Pdt/2010 dan Putusan Pengadilan No. 3/pdt.G/2015/PN.Pol jo. No. 166/PDT/2016/PT.Mks jo. No. 508K/Pdt/2017.
3. Bahwa pada gugatan Penggugat point 2 menyatakan “bahwa kedua bidang tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I dan persetujuan Tergugat II Tergugat I minta tolong kepada orang tua Penggugat untuk melunasi hutang kredit dari Tergugat I karena kedua bidang tanah dimaksud akan dilelang oleh Turut Tergugat IV (Bank BNI 46)... “adalah dalil yang tidak benar dan berdasarkan cerita Penggugat saja.
Bahwa tidak pernah terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I. Bahwa tidak benar Tergugat I minta tolong kepada orang tua Penggugat (Alm. H. Muh. Yusuf) untuk melunasi hutang Tergugat I. Bahwa Penggugat hanya mengarang cerita yang tidak sesuai dengan faktanya.
Bahwa dalam dalil Penggugat diuraikan bahwa orang tua Penggugat dalam hal ini Alm. M. Yusuf melunasi kewajiban dari Tergugat I NAMUN Penggugat tidak menguraikan dengan dasar apa sampai orang tua Penggugat dapat melunasi hutang kredit Tergugat I yang ada pada Tergugat IV.
4. Bahwa pada gugatan poin 3 Penggugat menyebutkan “Penggugat membeli kedua bidang tanah dan bangunan..... dengan melunasi harga pembelian



tanah dimaksud kepada Alm. H. Muh. Yusuf dengan sepengetahuan dari Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp 120.000.000,- pada tahun 2003.”

Bahwa Tergugat I tidak pernah mengetahui apabila tanah Tergugat I tersebut telah dilunasi dan telah ditebus oleh orang tua Penggugat. Bahwa Tergugat I hanya mengetahui bahwa kedua SHM tersebut tersebut masih dalam penguasaan Bank BNI. Hingga akhirnya pada tahun 2008, Tergugat I baru mengetahui mengenai penebusan SHM tersebut dan segera mengajukan gugatan PMH pada tahun 2008 yang telah inkraht pada tahun 2010 serta kembali mengajukan gugatan pada tahun 2015 serta telah inkraht pula pada tahun 2017.

Bahwa dari dua kali gugatan yang diajukan oleh Tergugat I, kedua gugatan tersebut telah memutuskan bahwa Tergugat I adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan dengan SHM No. 868 Sidodadi seluas 253 m² yang terletak di Jalan Muhammadiyah, Wonomulyo Kabupaten Polman dan SHM No. 1586 Sidodadi seluas 83 m² yang terletak di Kompleks Andita No. 28 Jalan Jendral Sudirman 130, Wonomulyo Kabupaten Polman.

Bahwa orangtua Penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk melakukan penebusan kedua SHM Milik Tergugat I yang ada pada Tergugat IV, sehingga penyerahan uang sebesar Rp. 120.000.000 (seratus du apuluh juta rupiah) dari Penggugat kepada Alm. H.Muh.Yusuf untuk pembelian kedua bidang tanah tersebut pada tahun 2003 juga tidak memiliki dasar hukum.

Bahwa apa yang terjadi di antara Alm. H.M.Yusuf dan Penggugat tidak pernah diketahui oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat I mengajukan gugatan pada tahun 2008.

5. Bahwa pada gugatan point 4 Penggugat menyatakan “pada tahun 2007 Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk segera membuatkan akte jual beli atas kedua bidang tanah dan bangunan dimaksud....”

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada karena Penggugat tidak pernah memberitahu ataupun menghubungi Tergugat I maupun Tergugat II mengenai penandatanganan akte jual beli.

6. Bahwa pada point 5 gugatan Penggugat menyebutkan “pada November 2007 Tergugat I dan persetujuan Tergugat II membuat Surat Kuasa untuk menjual, memindahtangankan, ataupun mengalihkan atas kedua bidang tanah dan bangunan dimaksud kepada Alm. H. Hilming Yusuf sebagaimana Surat Kuasa



No. 84 tertanggal 26 November 2017 yang dibuat dihadapan Notaris... guna memperlancar proses jual beli dengan Penggugat”

Bahwa dalil ini juag merupakan khayalan Penggugat belaka, karena Surat Kuasa No. 84 yang dibuat oleh Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II adalah dibuat pada tahun 2017 dan Surat Kuasa itu dibuat oleh Tergugat I dikarenakan Alm. H. Hilming Yusuf mengatakan hendak membantu Tergugat I untuk mencari pembeli atas tanah milik Tergugat tersebut bukan untuk memperlancar proses jual beli dengan penggugat.

Bahkan pada saat Surat Kuasa tersebut dibuat, Alm. H.Hilming Yusuf tidak pernah menyampaikan bahwa kedua SHM milik Tergugat I telah ditebus oleh ALM. H.M.Yusuf dan dibeli oleh Penggugat dari ALM. H.M.Yusuf.

Bahwa oleh karena pada tahun 2008, Tergugat I baru mengetahui mengenai penebusan SHM milik Tergugat I oleh Alm. H.M.Yusuf yang merupakan orang tua dari Alm. H.Hilming Yusuf dan Penggugat, maka Tergugat I telah melakukan pencabutan kuasa No. 84 tersebut pada tanggal 29 Juli 2008.

7. Bahwa pada gugatan point 6 yang menyatakan Alm. H. Hilming Yusuf menggunakan Surat Kuasa No. 84 tersebut untuk melaporkan kepada pihak Lurah Sidodadi mengenai kesepakatan Jual Beli dari Penggugat dan Tergugat I, sehingga pihak Lurah mengeluarkan Surat Keterangan Jual Beli adalah perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum.

Bahwa Surat Kuasa yang diberikan kepada Alm. H.Hilming Yusuf dipergunakan untuk perbuatan hukum yang tidak pernah terjadi yaitu kesepakatan jual beli antara Pengugat dan Tergugat I serta perbuatan Lurah Sidodadi yang mengeluarkan Surat Keterangan Jual Beli tersebut adalah tidak sah, dikarenakan untuk melakukan peralihan suatu benda tetap, dalam hal ini adalah tanah maka dokumen surat yang akan dikeluarkan oleh pemerintah adalah perjanjian jual beli atau akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara (Camat dari domisili objek jual beli) atau PPAT bukan surat keterangan jual beli.

Bahwa dalam surat keterangan jual beli yang dimaksud bertindak sebagai Penjual adalah Alm. H. Helming yang tidak diuraikan dasar hukum perbuatannya menjual kedua bidang tanah milik tergugat I . Oleh karena itu tidak dapat dikatakan Tergugat I yang melakukan jual beli dengan Penggugat.

Bahkan dapat dipertanyakan mengapa Surat Kuasa yang dibuat pada tahun 2007 digunakan untuk perbuatan hukum yang telah terjadi di tahun 2003?????



8. Bahwa pada gugatan point 7 dan 8 yang menyatakan Penggugat mengajak Tergugat I untuk melakukan proses penandatanganan di Notaris adalah tidak benar. Bahwa Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah dihubungi ataupun ditemui oleh Penggugat untuk membicarakan mengenai proses penandatanganan dokumen apapun di Notaris.

9. Bahwa pada point 9 gugatan Penggugat adalah benar Tergugat I memang telah melayangkan gugatan perbuatan melawan hukum dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) yakni Putusan Pengadilan No. 26/Pdt.G/2008/PN.POL jo. No. 373/PDT/2009/PT. Mks jo. No. 2769K/Pdt/2010 dan Putusan Pengadilan No. 3/pdt.G/2015/PN.Pol jo. No. 166/PDT/2016/PT.Mks jo. No. 508K/Pdt/2017.

Bahwa isi dari putusan pengadilan tersebut isinya adalah menyatakan bahwa perbuatan Penggugat yang merupakan salah satu pihak Tergugat dalam gugatan tersebut yang menguasai SHM No. 868 Sidodadi seluas 253 m² yang terletak di Jalan Muhammadiyah, Wonomulyo Kabupaten Polman dan SHM No. 1586 Sidodadi seluas 83 m² yang terletak di Kompleks Andita No. 28 Jalan Jendral Sudirman 130, Wonomulyo Kabupaten Polman adalah perbuatan melawan hukum (akan dibuktikan lebih lanjut oleh Tergugat I).

10. Bahwa pada gugatan point 10 menyatakan “.. perbuatan Tergugat I... merupakan itikad buruk dan tentunya merupakan pula wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang tidak melakukan penandatanganan akte jual beli dihadapan Notaris...”

Bahwa sebelum membahas mengenai wanprestasi terlebih dahulu Penggugat harus memahami dasar dari adanya wanprestasi adalah karena adanya perjanjian.

Pasal 1313 KUHPerdara

“perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”

Menurut Subekti, yang disebut dengan perjanjian adalah

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis”



Tentang syarat sah Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdara

“untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian. Artinya seseorang yang akan mengadakan perjanjian haruslah telah dewasa dan cakap (atau tidak dibawah pengampuan)

Kedewasaan seseorang dapat ditentukan oleh 2 faktor sesuai Pasal 39 ayat 1 UU no. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris setiap orang yang sudah *berusia 18th atau sudah menikah, dianggap sudah dewasa*, dan berhak untuk bertindak selaku subjek hukum.

Mengenai kecakapan Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang cakap melakukan perbuatan hukum kecuali yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yakni:

- Orang yang belum dewasa.
- Mereka yang berada di bawah pengampuan.
- Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang (dengan berlakunya Undang-Undang Perkawinan, ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi).
- Semua orang yang dilarang oleh Undang-Undang untuk membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Mengenai suatu hal tertentu, hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu obyek tertentu.

4. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban



- Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata diatas menjelaskan salah satu perjanjian terjadi karena adanya kesepakatan kedua belah pihak. Bahwa diantara Penggugat dan Tergugat I tidak pernah terjadi kesepakatan bahkan perjanjian jual beli atas kedua bidang tanah milik Tergugat yang telah diuraikan dalam gugatan a quo.

Bahwa lebih lanjut, perbuatan Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian.

Menurut KUHPdata Jenis Wanprestasi dapat berupa :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna
3. Terlambat memenuhi prestasi
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan

Bahwa dalam hal ini, yang dikatakan sebagai prestasi adalah sesuatu yang dapat dituntut. Pada saat dua pihak membuat suatu Perjanjian, maka akan timbul prestasi bagi kedua belah pihak dimana prestasi tersebut wajib dilaksanakan oleh kedua belah pihak.

Bahwa seseorang untuk dapat dikatakan melakukan sebuah perbuatan wanprestasi harus didahului perbuatan hukum sebelumnya yakni perjanjian. Bagaimana Tergugat I dapat dikatakan wanprestasi apabila perjanjiannya saja tidak ada atau tidak pernah terjadi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I. Bahwa tidak pernah ada kesepakatan jual beli yang terjadi antara Tergugat I dengan Penggugat. Sehingga tidak dapat pula dikatakan Tergugat I melakukan suatu perbuatan wanprestasi.

Bahwa dalil Penggugat mengenai perbuatan wanprestasi Tergugat berupa perbuatan Tergugat yang memasukkan gugatan pada tahun 2008 dan tahun 2015 adalah dalil yang mengada-ada, dan dapat dikatakan Penggugat tidak memahami mengenai perbuatan mana yang dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan wanprestasi.

11. Bahwa gugatan point 11 mengenai keabsahan Surat Kuasa No. 84 sebagai dalil dari adanya perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I.

Bahwa Tergugat I mengakui benar adanya Surat Kuasa No. 84 yang dibuat di Notaris Susi Ua'Sururan antara Tergugat I dengan Alm. H. Hilming Yusuf pada November tahun 2007. Akan tetapi sebagaimana yang dikatakan Tergugat I pada point 6 dan point 7 di atas, Surat Kuasa No. 84 tersebut tidak dapat



dijadikan alas hak bagi Alm. H.Hilming Yusuf untuk membuat Surat Kesepakatan Jual Beli karena sekiranya jual beli khayalan yang dimaksud oleh Penggugat terjadi pada tahun 2003 antara Penggugat dan Alm. H.M.Yusuf.

Bahwa Tergugat I pun telah melakukan pencabutan kuasa No. 84 tersebut pada tanggal 29 Juli 2008.

12. Bahwa gugatan point 12 mengenai hak pembeli yang dilindungi hukum adalah tidak berdasarkan hukum.

Bahwa perlu Tergugat I tekankan kembali bahwa tidak pernah terjadi kesepakatan atau perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I. Oleh karena itu Penggugat tidak dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik.

13. Bahwa gugatan point 13 mengenai sita jaminan terhadap tanah dan bangunan Sertifikat No. 868 dan No. 1586 adalah tidak berdasar hukum.

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan No. 26/Pdt.G/2008/PN.POL jo. No. 373/PDT/2009/PT. Mks jo. No. 2769K/Pdt/2010 dan Putusan Pengadilan No. 3/pdt.G/2015/PN.Pol jo. No. 166/PDT/2016/PT.Mks jo. No. 508K/Pdt/2017 yang telah berkekuatan hukum tetap menyatakan bahwa tanah dan bangunan dengan Sertifikat hak milik No. 868 dan No. 1586 adalah milik dari Tergugat I. Oleh karena itu patut untuk ditolak.

14. Bahwa oleh karena gugatan a quo dibuat dengan dalil ataupun dasar hukum yang tidak jelas, oleh karena itu mengenai dwangsom dan putusan serta merta (Uit Voerbbaar bij voorraad) pun patut untuk ditolak.

Berdasarkan seluruh dalih-dalih yang telah dikemukakan di atas, maka Tergugat I memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Polewali cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk berkenan memutuskan :

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan menolak atau setidaknya tidak dapat diterima gugatan Penggugat secara keseluruhan (Niet Ontvankelijke Verklard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya.



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat IV telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak secara tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*, kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat IV.
2. Bahwa adanya hubungan hutang piutang antara Turut Tergugat IV dan Tergugat I, berdasarkan Perjanjian Kredit sebagai berikut:
 - a. Perjanjian Kredit No. 96.789 tanggal 05 Desember 1996 beserta perubahan-perubahannya.
 - b. Perjanjian Kredit No. 96.790 tanggal 05 Desember 1996 beserta perubahan-perubahannya.
2. Bahwa dengan adanya hubungan hutang piutang antara Turut Tergugat IV dan Turut Terguat IV, maka Tergugat I menjaminkan SHM No.1586 Desa Sidodadi, Kec. Wonomulyo Kab. Polmas tanggal 07-05-1994 an. Iskandar dan SHM No.868 Desa Sidodadi, Kec. Wonomulyo Kab. Polmas tanggal 15-11-1989 an Iskandar.
3. Bahwa pada Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.
4. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa kedua bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I dan persetujuan Tergugat II dahulu merupakan objek hak tanggungan/jaminan kredit dari Tergugat I pada Turut Tergugat IV, dimana pada tahun 2002 Tergugat I meminta tolong kepada orang tua Penggugat untuk melunasi Hutang Kredit Tergugat I karena kedua bidang tanah dimaksud akan dilelang oleh Turut Tergugat IV, sehingga tentunya itikad baik dari orang tua Penggugat melunasi kewajiban dari Tergugat I kepada Turut Tergugat IV karena masih terikat hubungan



kekerabatan/ perkawinan yaitu periparan/ ipar, dimana Tergugat II selaku istri Tergugat I masih saudara kandung dengan suami dari Penggugat, disamping itu Tergugat I pernah dipekerjakan oleh orang tua Penggugat selama kurang lebih 10 tahun.

5. Bahwa fasilitas kredit Tergugat I pada Turut Tergugat IV telah lunas per- 27 desember 2002 berdasarkan copy bukti setoran pelunasan pada tanggal 27 desember 2002 dengan jumlah setoran pelunasan sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).
6. Bahwa terkait dengan jaminan yang dimaksud Penggugat dalam perkara ini *a quo*, Tergugat IV telah menyerahkan kepada H. Muh. Yusuf (Orang Tua Penggugat) berdasarkan tanda terima jaminan tanggal 27 Desember 2002 dari Turut Tergugat IV kepada orang tua Penggugat.
7. Bahwa penyerahan yang dilakukan Turut Tergugat IV tersebut berdasarkan surat kuasa mengenai pelunasan kewajiban/pinjaman Tergugat I sekaligus mengambil/menerima seluruh dokumen/ surat berharga yang dijaminan sehubungan dengan pinjaman Tergugat I kepada Turut Tergugat IV tanggal 27 Desember 2002 dari Tergugat I kepada orang tua Penggugat.
8. Bahwa pengaturan dan dasar hukum pemberian kuasa diatur dalam KUHPerdara Pasal 1792-1819 Tentang Pemberian Kuasa, dimana definisi dari pemberian kuasa yang diatur dalam Pasal 1792 adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.
9. Bahwa berdasarkan Pasal 1795 KUHPerdara menyatakan bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.
10. Berdasarkan Pasal 1796 KUHPerdara menyatakan bahwa pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Untuk memindahtangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.
11. Bahwa pengembalian jaminan diatur dalam ketentuan internal Turut Tergugat IV yaitu pada Pedoman Perusahaan Hukum Bidang Perkreditan



Bab Prosedur Hukum Perkreditan Sub Bab Jaminan Kredit tgl. 02 Maret 2015 (untuk selanjutnya disebut Pedoman Perusahaan Hukum Bidang Perkreditan).

12. Bahwa berdasarkan angka 25 Pedoman Perusahaan Hukum Bidang Perkreditan menyatakan bahwa setelah hutang dinyatakan lunas oleh Bank atau berdasarkan pertimbangan Bank, barang/barang-barang agunan sudah tidak diperlukan lagi sebagai agunan kredit, Bank akan mengembalikan bukti-bukti pemilikan barang agunan tersebut kepada pemilik agunan yakni pihak yang namanya tercantum sebagai pemilik atau pemegang hak dalam surat bukti pemilikan tersebut atau pihak yang menerima pengalihan hak atas agunan.
13. Bahwa berdasarkan angka 26 Pedoman Perusahaan Hukum Bidang Perkreditan menyatakan bahwa apabila penerima kredit tidak diketahui keberadaannya, maka sesuai dengan klausul dalam Perjanjian Kredit, setelah kredit dilunasi oleh pemilik agunan atau pihak keluarga pemilik agunan, Bank menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan agunan kepada pihak yang namanya tercantum sebagai pemilik atau pihak yang menerima pengalihan hak atas agunan. Selanjutnya pihak yang menerima pengembalian bukti kepemilikan tersebut wajib membuat Surat Pernyataan Pembebasan (*Akta Vrijwaring*) yang menyatakan bahwa pemilik agunan membebaskan Bank dari segala tanggung jawab atas penyerahan surat-surat bukti kepemilikan agunan tersebut.
14. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka dalam perkara ini Turut Tergugat IV harus didudukkan sebagai pihak yang beritikad baik. Bahwa selaku pihak yang beritikad baik maka kepentingan Turut Tergugat dalam perkara ini sudah sepatutnya dilindungi.
15. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat IV kemukakan dan uraikan diatas, Turut Tergugat IV mohon dengan hormat agar Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memutuskan perkara *a quo* sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Turut Tergugat IV merupakan pihak yang beritikad baik yang sudah sepatutnya kepentingan dari Turut Tergugat IV dilindungi.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul



dalam perkara *a quo*.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya
(*Ex Aequo Et Bono*).

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Polewali Nomor 38 / Pdt.G / 2018 / PN. Pol, tanggal 15 April 2019, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.4.414.000,00 (empat juta empat ratus empat belas ribu rupiah);

Membaca, Relaas pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Polewali Jurusita Pengadilan Negeri Polewali kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III masing-masing pada tanggal 30 April 2019 ;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 38 / Pdt G / 2018 / PN. Pol, yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Polewali yang menerangkan bahwa pada tanggal 23 April 2018, Kuasa Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Polewali Nomor 38 / Pdt G / 2018 / PN. Pol tanggal 15 April 2019, untuk diperiksa dalam tingkat banding ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 38 / Pdt G / 2018 / PN. Pol yang ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Polewali yang menerangkan bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat. tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Tergugat I, dan Terbanding semula Tergugat II masing-masing



pada tanggal 30 April 2019, Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, II, III masing-masing pada tanggal 2 Mei 2019, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 17 Mei 2019 ;

Membaca Surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 12 Juni 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali pada tanggal 12 Juni 2019 ;

Membaca Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 38 / Pdt G / 2018 / PN. Pol, yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Polewali yang menerangkan bahwa memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Tergugat I, dan Terbanding semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 26 Juni 2019, Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, II, III masing-masing pada tanggal 28 Juni 2019;

Membaca Surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat I tertanggal 10 Juli 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali pada tanggal 10 Juli 2019 ;

Membaca Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 38 / Pdt G / 2018 / PN. Pol, yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Polewali yang menerangkan bahwa kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat I tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV pada tanggal 12 Juli 2019 ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas perkara (inzage) masing-masing Nomor 38 / Pdt G / 2018 / PN. Pol, yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Polewali yang menerangkan bahwa kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV pada tanggal 26 Juni 2019, Para Turut



Terbanding semula Turut Tergugat I, II, III masing-masing pada tanggal 9 Juli 2019, telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara Nomor 38 / Pdt G / 2018 / PN. Pol di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali dalam tenggang waktu 14(empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya setelah pemberitahuan sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Makassar ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai dengan cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama seluruh berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Polewali Nomor 38 / Pdt.G / 2018 / PN. Pol, tanggal 15 April 2019, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Penggugat dan surat kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 13 Desember 1958 No 4 K / Sip / 1958 menentukan pada prinsipnya “Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak” dan lebih lanjut dasar pemeriksaan perkara perdata didepan Pengadilan adalah gugatan Penggugat, sedangkan azas acara perdata hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya ;



Menimbang, bahwa dalam perkara ini gugatan penggugat pada pokoknya menuntut agar supaya Tergugat I dan Tergugat II diperintahkan untuk bersama-sama Penggugat menghadap PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) dan menandatangani akta jual beli atas kedua bidang tanah dan bangunan sesuai sertifikat hak milik No 868 Sedodadi seluas 253 m² dan Sertifikat hak milik No 1586 Sidodadi seluas 83 m², tuntutan mana didasarkan bahwa Penggugat telah membeli kepada H Hilming Yusuf pada tanggal 27 Desember 2007 sesuai surat keterangan jual beli didepan Lurah Sidodadi ;

Menimbang, bahwa H Hilming Yusuf adalah penerima kuasa menjual atas kedua bidang tanah tersebut diatas sesuai akta Autentik berupa akta Kuasa Khusus Penjual tertanggal 26 Nopember 2007 yang dibuat oleh dan didepan Susi Ua' Saruran, SH. Notaris di Mamuju ;

Menimbang, bahwa H Hilming Yusuf yang menjual kedua bidang tanah tersebut sesuai Sertifikat No 868 Sidodadi seluas 253 m² dan sertifikat No 1586 luas 83 m², kepada Penggugat didepan Lurah Sidodadi tanggal 27 September 2007 telah dilakukan sesuai dengan hak yang dimilikinya sesuai Akta Autentik berupa Surat Kuasa menjual No 84 tanggal 26 Nopember 2007, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Susi Ua' Saruran, SH. Notaris di Mamuju ;

Menimbang, bahwa pada sangkalannya Tergugat-tergugat mendalilkan bahwa surat kuasa No 84 yang dibuat oleh Tergugat I atas persetujuan Tergugat II adalah dibuat pada tahun 2007 dan surat kuasa itu dibuat dikarenakan H. Hilming Yusuf menyatakan hendak membantu Tergugat I untuk mencari pembeli atas tanah milik Tergugat tersebut bukan untuk memperlancar proses jual beli dengan penggugat, bahwa pada saat kuasa tersebut dibuat H. Hilming Yusuf tidak pernah menyampaikan bahwa kedua SHM milik Tergugat telah ditebus oleh Alm H. M Yusuf dan dibeli oleh Penggugat dari Alm H.M Yusuf ;



Bahwa oleh karena pada tahun 2008, Tergugat I baru mengetahui mengenai penebusan SHM milik Tergugat I oleh Alm H.M. Yusuf yang merupakan orangtua alm H. Hilming Yusuf dan Penggugat maka Tergugat I telah melakukan pencabutan kuasa No 84 pada tanggal 29 Juli 2008 ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut ternyata surat kuasa No 84 dibuat tanggal 26 Nopember 2017 kepada H Hilming Yusuf, yang kemudian H.M. Yusuf menggunakan dasar surat kuasa tersebut telah menjual kedua bidang tanah sesuai SHM No 868 Sidodadi luas 253 m2 dan SHM No 1586 kepada Penggugat pada tanggal 27 Desember 2007 didepan Lurah Sidodadi, selanjutnya pada tanggal 29 Juli 2008 Tergugat telah mencabut kuasa menjual No 84 tersebut ;

Menimbang, bahwa meskipun peralihan hak dilakukan didepan Kepala Desa / Kelurahan akan tetapi karena prinsip dasar Hukum Agraria berdasarkan Hukum Adat maka, Yurisprudensi mahkamah Agung masih membenarkan dan mengesahkan peralihan hak atas tanah didepan Kepala Desa vide putusan Mahkamah Agung tanggal 3 Pebruari 1960 No 34 K/Sip/1960, putusan mahkamah Agung tanggal 2 Desember 1975 No 765 K/Sip/1975 putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 No 4 K/Sip/1958 dan putus Mahkamah Agung tanggal 8 Januari 1958 No 307 K/Sip/1956 ;

Menimbang, bahwa terlepas dari dari penilaian selanjutnya dalam perkara ini ternyata setelah diteliti pada gugatan Penggugat kedudukan dan posisi dari Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat III tidak jelas karena pada dasar gugatan tidak disinggung-singgung demikian pula pada petitum, dilain pihak Turut Tergugat IV jelas-jelas dalam perkara ini tidak ada perselisihan hukum dengan Penggugat sehingga pada petitumnya tidak disebutkan permintaan Penggugat untuk dijatuhkan putusan Konstitutif, declaratoir maupun Condemnatoir kepada Turut Tergugat IV ;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka tanpa lebih lanjut memeriksa dan mempertimbangkan materi perkara ini, maka harus dinyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, olehnya harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa selanjutnya putusan Pengadilan Negeri Polewali Nomor 38 / Pdt.G / 2018 / PN. Pol, tanggal 15 April 2019, tidak bisa dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri seperti tersebut pada amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang No.2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-undang No.8 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-undang No.49 Tahun 2009 pasal-pasal dalam Rbg, dan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Polewali Nomor 38 / Pdt.G / 2018 / PN. Pol, tanggal 15 April 2019, yang dimohonkan banding tersebut ;

Dan Mengadili Sendiri

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard) ;
- Menghukum kepada Pembanding semula Penggugat untuk membayar semua biaya-biaya yang dikeluarkan dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000.-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari **Rabu** tanggal **9 Oktober 2019** oleh kami **SINJO JULIANUS MARAMIS, SH.** selaku Hakim Ketua **H. MUHAMMAD ARSYAD SUNDUSIN, SH.** dan **CORRY SAHUSILAWANE,**



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

SH.MH. masing-masing selaku Hakim Anggota dan pada hari **Selasa**, tanggal **22 Oktober 2019** putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk Umum oleh **SINJO JULIANUS MARAMIS, SH.** selaku Hakim Ketua **H. CORRY SAHUSILAWANE, SH.MH.** dan **AHMAD SEMMA, SH.** masing-masing selaku Hakim Anggota dengan dibantu oleh **MUHAMMAD IDRIS, SH.MH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.-

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

T t d

T t d

CORRY SAHUSILAWANE, SH.MH.

SINJO JULIANUS MARAMIS, SH.

T t d

AHMAD SEMMA, SH.

PANITERA PENGGANTI,

T t d

MUHAMMAD IDRIS, SH.MH.

BIAYA PERKARA :

1. MateraiRp. 6.000,-
2. RedaksiRp. 10.000,-
3. PemberkasanRp. 134.000,-
- J u m l a hRp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Salinan Resmi sesuai dengan Aslinya
PANITERA PENGADILAN TINGGI MAKASSAR

DARNO, SH.MH.

NIP. 19580817 198012 1 001.-