



P U T U S A N

Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Pal.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palu yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

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

L A W A N :

- 1. IKETUT GEGEL**, alamat Jl. M.T. Haryono No. 35, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
- 2. MUH. ZULHAM, S.Sos**, alamat Pondok Permata Banteng Blok C No. 16 di Jl. Banteng, Kota Palu, Propinsi Sulawesi Tengah, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

C:\xampp_7.1.19\htdocs\pdf_converter\03process_temp\178f712b5ac903558c80eadd43f1abede1\178f712b5ac903558c80eadd43f1abede1.rtf



3. **NOTARIS/PPAT FARID,SH**, alamat Jl. KH. Achmad Dahlan No. 3, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah,
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;
4. **PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk Cab. Palu**, alamat Jalan Jend. Sudirman No. 58 Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah,
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;
5. **Pemerintah RI Cq. Kepala Pertanahan Kota Palu**, alamat Jl. Kartini No. 110, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah,
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**;

Pengadilan Negeri tersebut:

Setelah membaca penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palu Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Pal. tanggal 29 Juni 2015 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Pal. tanggal 1 Juli 2015 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Sidang;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Setelah membaca dan mempelajari bukti-bukti surat yang diajukan oleh masing-masing pihak;

Setelah memperhatikan Pemeriksaan Setempat atas Obyek sengketa;

Setelah mendengarkan keterangan saksi-saksi maupun ahli yang diajukan oleh pihak-pihak;

Setelah membaca dan mempelajari kesimpulan yang diajukan oleh masing-masing pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 Juni 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal

Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Pal. | Halaman 2 dari 64 |



26 Juni 2015 dibawah register Nomor: 68/Pdt.G/2015/PN.Pal. telah mengajukan gugatan mengenai:

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

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

1. Bahwa pihak penggugat a quo adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di kel. Birobuli Utara sesuai bukti hukum Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG.
2. Bahwa srtipikat tersebut yang mengurusnya di pertanahan adalah tergugat II, namun sebelum sertifikat tersebut diserahkan oleh tergugat II pada penggugat, oleh tergugat II bersama tergugat I berencana akan menggunakan sertifikat an. penggugat tersebut untuk mencari modal usaha mereka masing-masing.
3. Bahwa demikian maka tergugat II dan tergugat I kemudian dengan cara yang curang mensiasati dengan cara membuat surat perjanjian antara penggugat dengan tergugat I, dan surat tersebut tanpa tanggal dan tidak diketahui oleh penggugat perihal isinya sebab ketika itu tergugat II hanya meminta penggugat agar bertanda tangan saja tidak usa dibaca isinya dan surat ini kata tergugat II hanya surat biasa.
4. Bahwa sesudah itu dengan curang pula tergugat II dan tergugat I kemudian mengupayakan penerbitan akta jual beli antara penggugat dengan tergugat I, dikatakan curang sebab upaya tersebut adalah juga tanpa setau /seisin penggugat, caranya bahwa tergugat II menghubungi pegawai/karyawan notaris



yang bersangkutan dan dibuatlah akta jual beli tersebut, lalu tergugat II meminta pada pegawai notaris untuk datang saja langsung kerumah penggugat (ayah tergugat II) dan kemudian tergugat II meminta penggugat agar tanda tangan saja surat ini (maksudnya akta jual beli antara penggugat dengan tergugat I yang dibawa oleh pegawai notaris tersebut) dan tidak usa dibaca, jadi penggugat mau bertanda tangan pada surat yang disodorkan oleh tergugat II sebab disangkanya masih merupakan syarat pengurusan penerbitan sertipikat yang diurus oleh tergugat II, dan setelah itu tergugat I kemudian di kunjungi juga untuk tanda tangan akta jual beli tersebut.

5. Bahwa **syarat formil** pada redaksi suatu Akta Jual Beli, terdapat rangkaian kata yang menyebutkan ===“ **Telah menghadap dihadapan saya** notaris ... dst”, ==== namun kenyataannya sesuai uraian kecurangan di atas, terhadap akta jual beli yang diupayakan tergugat II dengan tergugat I melalui pegawai notaris, justru tidak dilakukan dihadapan Notaris (tergugat III) namun tergugat III tetap menandatangani dan menerbitkan akta jual beli tersebut, olehnya secara hukum tergugat III telah melanggar ketentuan formil dalam menerbitkan akta jual beli atas objectumlitis, dan tergugat III telah pula melanggar kode etik kenotariatan, dan karena penerbitan akta jual beli No.1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 atas objectumlitis telah melanggar ketentuan formil (syarat formil suatu akta jual beli), maka akta jual beli dimaksud yuridis patut dinyatakan cacat formil dan karenanya tidak mempunyai kekuatan mengikat .
6. Bahwa kemudian dengan dasar akta jual beli No.1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 (yang diupayakan secara curang oleh tergugat II dan tergugat I) yang diterbitkan secara melanggar ketentuan formil tersebut, oleh tergugat III selanjutnya mengurus balik nama atas sertipikat milik penggugat yaitu Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG menjadi atas nama I KETUT GEGEL (tergugat I), dan hal balik nama tersebut dilakukan oleh tergugat V.



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



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



quo, secara wajar dan patut diperhitungkan dalam kalkulasi nilai uang adalah minimal sebesar Rp.1.000.000.000,-

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



22. Bahwa karena sertipikat atas objectumlitis yang an. I Ketut Gegel, yuridis dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan harus dibatalkan, maka yuridis perjanjian kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 juli 2012 yang menjaminkan sertipikat tersebut, harus pula dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan harus dibatalkan.
23. Bahwa karena yuridis perjanjian kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 juli 2012 tersebut antara tergugat I dengan tergugat IV a quo, adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan harus dibatalkan, maka kepada tergugat-tergugat harus dihukum/diperintahkan untuk segera mengembalikan/menyerahkan Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG kepada penggugat dalam keadaan aman, untuh dan tanpa beban syarat apapun.
24. Bahwa karena rangkaian perbuatan curang tergugat-tergugat telah menimbulkan kerugian materil bagi penggugat, maka yuridis sepatutnya tergugat tergugat dihukum/diperintahkan secara tanggung renteng untuk segera membayar kerugian materil kepada penggugat sebesar Rp.300.000.000.-
25. Bahwa karena rangkaian perbuatan curang tergugat-tergugat telah menimbulkan kerugian imateril bagi penggugat, maka yuridis sepatutnya tergugat tergugat dihukum/diperintahkan secara tanggung renteng untuk segera membayar kerugian imateril kepada penggugat sebesar Rp.1.000.000.000.-
26. Bahwa untuk menghindari kemungkinan terjadinya perbuatan tergugat IV atau tergugat tergugat yang dapat merugikan penggugat dan wibawa putusan a quo dalam pencapaian kepastian hukum nantinya, maka mohon agar dilakukan/diletakan sita terhadap sertipikat objectumlitis yang dijaminkan tergugat I kepada tergugat IV sesuai perjanjian kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 juli 2012 tersebut (atau sertipikat No.2570/ Birobuli Utara an. I Ketut Gegel dan Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG yang berada pada penguasaan tergugat IV).



27. Bahwa untuk menjamin wibawa/kepastian hukum Putusan Pengadilan dalam perkara a quo, mohon diletakan sita terhadap barang / harta kekayaan / asset milik tergugat I, II, III dan tergugat IV dan atau milik tergugat tergugat baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, yang objeknya akan disebutkan / diuraikan dalam suatu surat permohonan tersendiri yakni surat permohonan sita yang akan di ajukan pada saat berlangsungnya proses persidangan perkara a quo.
28. Bahwa untuk menjamin agar tergugat tergugat benar-benar menghormati dan melaksanakan isi putusan a quo, mohon kepada tergugat I, II, III dan IV atau tergugat tergugat secara tanggung renteng di hukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.10.000.000,- perhari, terhitung sejak putusan a quo mempunyai kekuatan hukum yang pasti / tetap hingga dengan senyatanya tergugat tergugat melaksanakan isi putusan.
29. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti hukum yang valid, maka amat beralasan hukum jika putusan perkara a quo di nyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvourbarbijvouraad) sekalipun tergugat tergugat mengajukan upaya hukum lebih lanjut.

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

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya :
2. Menyatakan hukum bahwa sita yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Palu atas benda bergerak maupun tidak bergerak milik tergugat I, II, III dan tergugat IV dan atau tergugat tergugat adalah sah dan mengikat.
3. Menyatakan hukum bahwa sita yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Palu atas agunan sertipikat objectumlitis an. I Ketut Gegel sesuai/berdasarkan perjanjian kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 juli 2012 tersebut (atau sertipikat No.2570/ Birobuli Utara an. I Ketut Gegel dan Sertipikat HM No.



02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG yang berada pada penguasaan tergugat IV) adalah sah dan mengikat.

4. Menyatakan hukum bahwa Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat.
5. Menyatakan hukum bahwa tanah dan bangunan dengan Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG adalah sah sebagai milik penggugat a quo.
6. Menyatakan hukum bahwa surat perjanjian tanpa tanggal antara penggugat dengan tergugat I yang diterbitkan dengan cara curang oleh tergugat I dengan tergugat II adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan.
7. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual beli No.1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Farid, SH (tergugat III) atas objectumlitis dengan cara curang melanggar/tidak memenuhi ketentuan formil dan melanggar kode etik kenotariatan adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan.
8. Menyatakan hukum bahwa sertipikat atas objectumlitis yang telah berubah menjadi atas nama I Ketut Gegel (atau sertipikat No.2570/Birobuli Utara an. I Ketut Gegel) yang dijaminakan pada tergugat IV, adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan.
9. Menyatakan hukum bahwa surat No. PLU/05/1944/R bertanggal 20 juli 2012 Perihal : Persetujuan BNI Griya Idaman Refinancing Rumah Tinggal Aplikasi Kredit No.1607201210SKK1200002, tanggal 16/07/2012, adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan.
10. Menyatakan hukum bahwa perjanjian kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 juli 2012 antara PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cab. Palu (Kreditur) dengan I Ketut Gegel (Debitur) tersebut adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan, atau menyatakan hukum perjanjian kredit tersebut cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan sepanjang menyangkut objek yang sama dengan objek dimaksud



dalam Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG.

11. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat tergugat yang terurai dalam surat gugat dalam posita poin 2 s/d 10 perkara a quo adalah merupakan perbuatan curang / melawan hukum (Onrechtmatigheid) dan dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sehingga dibatalkan.
12. Menyatakan hukum bahwa perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigheid) yang dilakukan oleh tergugat tergugat a quo telah menimbulkan kerugian materil dan imateril bagi penggugat.
13. Menghukum/memerintahkan tergugat tergugat agar segera menyerahkan Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG dan tanah dan bangunan yang terletak diatas tanah tersebut kepada penggugat a quo dalam keadaan aman, utuh dan tanpa beban syarat apapun.
14. Menghukum/memerintahkan tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng untuk segera membayar kerugian materil kepada pihak penggugat a quo sebesar Rp.300.000.000,-
15. Menghukum/memerintahkan tergugat tergugat secara tanggung renteng untuk segera membayar kerugian imateril kepada pihak penggugat a quo sebesar Rp.1.000.000.000,-
16. Menghukum tergugat tergugat atau siapapun yang terkait dalam segala rangkaian perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigheid) dalam perkara ini untuk tunduk dan patuh pada putusan a quo.
17. Menghukum/memerintahkan tergugat tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.10.000.000,- perhari, terhitung sejak putusan a quo mempunyai kekuatan hukum yang pasti/tetap hingga dengan senyatanya tergugat tergugat melaksanakan isi putusan a quo.



18. Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaarbijvouraad) sekalipun tergugat tergugat mengajukan upaya hukum lebih lanjut.

19. Membebaskan biaya perkara kepada tergugat tergugat a quo.

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan pihak Penggugat hadir Kuasa Hukumnya, adapun Tergugat I hadir, Tergugat II hadir, Tergugat III hadir, Tergugat IV hadir wakilnya yaitu **1. ELLI KUMESAN, SH, MH., dkk**, kesemuanya Pegawai PT. Bank Negara Indonesia, Tbk. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor WMO/7.4/009 tertanggal 6 Juli 2015 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu di bawah register Nomor 164/SK/2015/PN.Palu tanggal 4 Agustus 2015, sedangkan Tergugat V tidak pernah hadir dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu sekalipun telah dipanggil dengan patut sebagaimana relaas panggilan tanggal 2 Juli 2015, tanggal 30 Juli 2015, dan tanggal 19 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1 Tahun 2008 telah mengupayakan perdamaian kepada kedua belah pihak melalui Proses Mediasi dengan Hakim Mediator **MUH. NUR IBRAHIM, SH**, namun sampai habisnya tenggang waktu yang ditentukan, Mediasi tersebut tidak berhasil dan Mediator menyatakan Mediasi gagal;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi gagal, maka selanjutnya adalah pembacaan surat gugatan dimana sebelumnya Penggugat menyatakan bertetap pada dalil gugatannya, sehingga pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan tersebut pihak Tergugat-Tergugat telah mengajukan **Eksepsi dan Jawabannya** masing-masing sebagai berikut:

Tergugat I.



Tergugat I mengajukan jawaban tertanggal ... Agustus 2015 yang diajukan di persidangan tanggal ... Agustus 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dengan ini tergugat 1, mengajukan jawaban terhadap pengugat dalam perkara perdata No 68/PDT.G/2015/PN.PL.

Kronologis awal masalah jual beli terjadi ada sebagai berikut :

- TERGUGAT II diawali mempunyai hutang pribadi terhadap TERGUGAT I senilai 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dan tidak mampu membayar karena tergugat II belum punya pengasilan tetap
- TERGUGAT II ingin pinjam dana lagi namun TERGUGAT I tidak memberikan dana lagi karena hutang sebelumnya belum bisa terbayarkan
- Untuk membayar hutangnya dan butuh dana lagi maka TERGUGAT II Menawarkan sertifikat orang tuanya selaku PENGUGAT untuk balik nama secara sah dan sebelumnya sudah diberitahukan oleh TERGUGAT I itu semua harus persetujuan orang tua untuk balik nama ke TERGUGAT I secara sah
- Semua proses pengurusan balik nama dilakukan oleh TERGUGAT II melalui notaris selaku TERGUGAT III tanpa campur tangan dan paksaan atau niat curang yang dilakukan oleh TERGUGAT I

Uraian jawaban sebagai berikut :

1. Sebelum balik nama ke TERGUGAT I Bahwa pihak PENGUGAT adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di kel. Birobuli Utara sesuai bukti hukum Sertipikat HM No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG
2. Pengurusan persetujuan balik nama dilakukan Sepenuhnya oleh PENGUGAT II tanpa ikut campur TERGUGAT I dengan proses persetujuan sebelumnya oleh PENGUGAT dan melalui proses notaris selaku TERGUGAT III
3. TERGUGAT I hanya menunggu sertifikat selesai balik nama dari PENGUGAT dan semuanya dilakukan oleh TERGUGAT II yang mana diawal sudah dijelaskan oleh TERGUGAT I harus ada persetujuan oleh orang tua selaku PENGUGAT



4. Tidak ada niat curang dan itikad buruk yang dilakukan TERGUGAT I dimana semua proses dilakukan oleh TERGUGAT II melalui proses ke notaris selaku TERGUGAT III
5. TERGUGAT I hanya menunggu proses balik nama selesai yang mana semua diserahkan penuh ke TERGUGAT II dimana TERGUGAT I hanya datang ke pihak notaris selaku TERGUGAT III untuk tanda tangan AKTA JUAL BELI
6. Setelah proses balik nama telah dinyatakan selesai oleh TERGUGAT II melalui notaris yang mana selaku TERGUGAT III baru selanjutnya TERGUGAT I melanjutkan proses ke BANK yang selaku TERGUGAT III untuk diproses
7. Semua proses dari pemeriksaan berkas dan persetujuan pencairan dana dilakukan oleh pihak BANK yang mana selaku TERGUGAT IV tanpa ada niat curang yang dilakukan TERGUGAT I
8. Setelah pencairan dana dari BANK senilai 460.000.000 (Empat Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) maka selanjutnya TERGUGAT II membayar hutang pribadinya senilai Rp 30.000.000 (Tiga Puluh Juta Rupiah) dan selanjutnya meminjam dana yang telah dicairkan bank sebesar Rp 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah), untuk keperluan TERGUGAT II dan sisanya dipakai oleh TERGUGAT I dengan ketentuan TERGUGAT II harus mengembalikan dana sesuai dengan pemakaian dan pembayaran angsuran ke BANK
9. Seiring berjalannya waktu TERGUGAT II tidak mempunyai kemampuan bayar hutang sesuai pemakaian dana yang telah dia pinjam ke TERGUGAT I sampai sekarang
10. Dengan kemampuan bayar hutang ke BANK oleh TERGUGAT I menurun disebabkan oleh usahanya juga menurun maka dengan ini meminta dari PIHAK BANK selaku tergugat IV untuk memberikan keringanan bayar angsuran namun sampai sekarang belum pernah disetujui
11. Dengan niat dan itikad baik yang dilakukan oleh TERGUGAT I ingin menyelesaikan hutang dibank yang mana sampai sekarang masih membayar hutang meskipun tidak sesuai dengan angsuran perbulanya di BANK. dengan ini meminta keringanan membayar hutang sisanya sesuai kemampuan bayar



12. TERGUGAT I masih mempunyai usaha dan itikad baik mau menyelesaikan hutang di BANK selaku TERGUGAT IV cuma minta waktu dan keringanan membayar sampai lunas

Berdasarkan uraian diatas, maka dengan ini TERGUGAT I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu dapat memberi keputusan yang seadil adilnya bagi TERGUGAT I dan dapat menyelamatkan asset yang slama ini sudah sebagian terbayar dan meminta keringanan pembayaran sampai lunas.

Tergugat II,

Tergugat II mengajukan jawaban tertanggal 13 Agustus 2015 yang diajukan di persidangan tanggal 18 Agustus 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tergugat II & Tergugat I melakukan pembicaraan, bahwa Tergugat II mempunyai sebidang tanah namun belum bersertifikat (masih dalam bentuk Surat Kepemilikan dari Pemerintah Propinsi Sulawesi Tengah ke Drs. Nadjamuddin Sjah)
2. Tergugat II & Tergugat I melakukan kerja sama dengan rencana mengajukan Kredit di Bank, ketika muncul nilai dari pengajuan kredit nanti hasil pencairan kreditnya dibagi 2 (dua), dengan pembayaran angsuran juga dibagi 2 (dua).
3. Maka melalui pembicaran tersebut Tergugat II menghubungi pihak Tergugat III untuk proses pembuatan sertifikat tanah an. Drs. Nadjamuddin Sjah.
4. Setelah terbit sertifikat atas nama Penggugat, Tergugat II langsung memproses dan memberitahukan kepada karyawan Tergugat III untuk membuat Akta Jual Beli dengan Tergugat I
5. Penggugat dalam hal ini Drs. Nadjamuddin Sjah belum pernah melihat Sertifikat Asli, melainkan hanya Foto Copy.
6. Pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, Tergugat II mengatur waktu agar tidak dilaksanakan di kantor Notaris Farid, SH, oleh sebab itu Tergugat II menginformasikan kepada Karyawan Tergugat III untuk melakukan tanda tangan dirumah Penggugat.



7. Pada saat karyawan Tergugat III datang di rumah Penggugat, Tergugat II memberitahukan Penggugat bahwa ada berkas yang mesti di tanda tangan agar sertifikat rumah penggugat segera diterbitkan.
8. Pada saat tanda tangan, karyawan Tergugat III menyampaikan agar dibaca terlebih dahulu. Dengan segala cara Tergugat II mencoba mengambil Akta Jual Beli agar di tanda tangani dengan mendampingi Penggugat. Karyawan Tergugat III melakukan foto dokumentasi.
9. Setelah penggugat selesai tanda tangan baru hari berikutnya dihubungi Tergugat I untuk melakukan penandatanganan di Kantor Notaris Farid, SH.
10. Penggugat tidak pernah tau, bahwa Sertifikat Jl. Merak No 15 Birobuli Palu dianggunkan di Bank oleh Tergugat I
11. Penggugat tidak pernah menerima uang dari hasil pencairan kredit di Bank (Tergugat IV)
12. Penggugat tidak pernah melakukan transaksi atau negosiasi Jual Beli Tanah yang berlokasi di jalan Merak No 15 Komp Perum GKDH Birobuli dengan Tergugat I sampai dengan saat ini.
13. Tergugat I menyampaikan bahwa, Penggugat tidak pernah menghubungi, dihubungi atau mendatangi langsung Kantor Notaris Farid, SH.

Tergugat III.

Tergugat III mengajukan eksepsi dan jawaban tertanggal 12 Agustus 2015 yang diajukan di persidangan tanggal 12 Agustus 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa **TERGUGAT III** menolak dengan keras seluruh dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** tanpa ada dikecualikan.
2. Bahwa **TERGUGAT III** memohon dengan hormat agar Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan **PENGGUGAT** terhadap **TERGUGAT III**, dengan alasan sebagai mana **TERGUGAT III** kemukakan dibawah ini :



Bahwa gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT III dalam gugatan posita angka 5. Bahwa syarat formil pada redaksi suatu Akta Jual Beli, terdapat rangkaian kata yang menyebutkan ==="Telah menghadap dihadapan saya Notaris....dst"=== namun kenyataannya sesuai uraian kecurangan diatas, terhadap akta jual beli yang diupayakan tergugat II dengan tergugat I melalui pegawai notaris, justru tidak dilakukan dihadapan Notaris (TERGUGAT III) namun TERGUGAT III tetap menandatangani dan menerbitkan akta jual beli tersebut, olehnya secara hukum TERGUGAT III telah melanggar ketentuan formil dalam menerbitkan akta jual beli atas objectumlitis, dan TERGUGAT III telah pula melanggar kode etik kenotariatan dan karena penerbitan akta jual beli no 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 atas objectumlitis telah melanggar ketentuan formil (syarat Formil suatu akta jual beli), maka akta jual beli dimaksud yuridis patut dinyatakan cacat formil dan karenanya tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Adalah tidak benar, hanya dikarenakan pada saat penandatanganan akta jual beli no 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012. Dan dikaitkan dengan kata kata ==="Telah menghadap dihadapan saya Notaris....dst"=== patut dinyatakan cacat formil dan karenanya tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Bahwa akta jual beli no 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 telah dibacakan dan dijelaskan kepada PENGGUGAT oleh karyawan/saksi kami dan telah dipahami dan dimengerti oleh PENGGUGAT dibuktikan dengan ditandatanganinya akta jual beli no 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 tersebut.

Bahwa Notaris/PPAT adalah Pejabat Negara yang diangkat dan diberhentikan oleh Negara dan lahir karena Undang-Undang, untuk melaksanakan tugas Negara khusus yang diberi kewenangan untuknya, karena itu Notaris/PPAT juga dapat disebut suatu Institusi Negara yang lahir karena Undang-Undang yang didalam institusinya terdapat Notaris/PPAT dan berikut karyawannya dan ini merupakan satu kesatuan yang tidak bisa dipisah-pisahkan dalam melaksanakan tugas atas nama Institusi dalam rangka menjalankan tugas Negara, sama halnya dengan Institusi kepolisian dimana terdapat Kapolri, Kapolda, Kapolres berikut staf dan atau penyidik-penyidikanya, atau Institusi BUMN (Bank) dimana terdapat Direktur dan staf/karyawannya.



Bahwa karyawan (**TERGUGAT III**) telah mendapat perintah dari (**TERGUGAT III**) sehingga dalam hal ini sedang melakukan pekerjaan dalam **Institusi** untuk membacakan dan menjelaskan suatu akta yang menurut Undang-Undang diberi kewenangan.

Karyawan (**TERGUGAT III**) disamping saksi pada umumnya yang melihat dan menyaksikan juga sekaligus sebagai saksi **instrument** dalam *akta jual beli no 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012* sebagai syarat sahnya lahirnya suatu akta seperti diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Saksi **Instrumen** merupakan saksi dalam akta yang harus ada dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam lahirnya akta tersebut bertindak untuk dan atas nama **institusi** Notaris /PPAT demikian pula halnya dalam hal penyidik dalam membuat Berita Acara Pemeriksaan tentu bertindak atas nama Institusi Kepolisian serta karyawan BUMN (Bank) dalam hal kita akan mengajukan kredit tentu kita berhadapan dengan Karyawan BUMN (Bank) yang bertindak untuk atas nama BUMN (Bank) namun apakah hal tersebut dapat dinyatakan batal? tentu tidak karena karyawan/saksi Notaris/PPAT, Penyidik dan karyawan BUMN bertindak untuk atas nama **Institusi**.

Saksi **Instrumen** merupakan saksi dalam suatu akta yang tidak saja melihat dan menyaksikan tetapi juga sebagai pelengkap dan merupakan syarat sahnya suatu akta seperti yang diatur dalam *Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.

Suatu akta atau perjanjian baik yang berupa akta otentik maupun yang dibawah tangan yang **telah ditandatangani tidak akan batal** tetapi wajib dipatuhi dan menjadi **undang-undang** bagi para pihak yang menandatangani.

PENGGUGAT secara sadar dan sangat memahami isi akta tersebut dibuktikan dengan ditandatanganinya akta tersebut wajib pula mematuhi isi akta tersebut.

Majelis Hakim yang terhormat,

PENGGUGAT jelas mempunyai itikad yang tidak baik dengan cara ingin membatalkan *akta jual beli no 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012* dan atau dengan



menyebutkan *akta jual beli no 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012* tidak mempunyai kekuatan mengikat, berbagai cara telah dilakukan oleh PENGGUGAT antara lain:

- PENGGUGAT pada tahun 2014 telah melaporkan (**TERGUGAT III**) dalam pemalsuan tandatangan dalam *akta jual beli no 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012* ke POLDA SULTENG dan telah pula (**TERGUGAT III**) di periksa dalam suatu Berita Acara Pemeriksaan namun berdasarkan bukti-bukti sidik jari, foto yang terdapat dalam akta, tidak dapat dibuktikan pemalsuan tersebut atau dapat dikatakan sidik jari dan foto identik dengan PENGGUGAT.
- PENGGUGAT pada bulan februari 2015 telah pula melaporkan (**TERGUGAT III**) dalam hal Pelanggaran Kode Etik Kenotariatan dan pemalsuan tandatangan dalam *akta jual beli no 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012* ke **Majelis Pengawas Daerah Kota Palu** dan telah pula (**TERGUGAT III**) di periksa namun berdasarkan bukti-bukti sidik jari, foto dan akta, tidak diketemukan pelanggaran kode etik dan tidak dapat dibuktikan pemalsuan tandatangan tersebut.
- PENGGUGAT telah pula melaporkan (**TERGUGAT III**) dalam **PERKARA PERDATA NO.105/PDT.G/2014/PN.PL.** namun dalam keterangan saksi sangat jelas disampaikan oleh saksi bahwa PENGGUGAT dahulu adalah seorang yang mempunyai kedudukan atau jabatan dalam pemerintahan dan dalam menduduki jabatan tersebut diperlukan seorang yang mempunyai pendidikan dan ketelitian demikian pula setelah pensiun PENGGUGAT adalah anggota Dewan Perwakilan Rakyat sehingga sangat tidak mungkin PENGGUGAT tidak memahami isi akta tersebut.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini **TERGUGAT III** mohon dengan hormat agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu berkenan memutuskan :

1. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini.



Tergugat IV.

Tergugat IV mengajukan eksepsi dan jawaban tertanggal 12 Agustus 2015 yang diajukan di persidangan tanggal 12 Agustus 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan keras seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang Tergugat IV akui secara tegas dan jelas.
2. Bahwa Tergugat IV mohon dengan hormat agar Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verdaard*), dengan alasan-alasan sebagaimana Tergugat IV kemukakan di bawah ini:

Gugatan Prematur

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini register No. 68/Pdt.G/2015/PN.Pal subjek dan objek sama dengan perkara sebelumnya yaitu perkara register No. 105/Pdt.G/2014/PN.Pal;
2. Bahwa perkara perdata No. 105/Pdt.G/2014/PN.Pal telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 28 April 2015;
3. Bahwa ternyata pada tanggal 26 Juni 2015 Penggugat telah mendaftarkan surat gugatannya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu yang terregister No. 68/Pdt.G/2015/PN.Pal, dimana gugatan Penggugat tersebut subjek dan objeknya sama dengan perkara sebelumnya yaitu perkara register No. 105/Pdt.G/2014/PN.Pal dimana pada saat gugatan tersebut diajukan, perkara sebelumnya yaitu No. 105/Pdt.G/2014/PN.Pal belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap (belum melampaui 14 hari sejak pemberitahuan kepada para pihak yang tidak hadir ketika putusan diucapkan;
4. Bahwa dengan demikian, gugatan penggugat No. 68/Pdt.G/2015/PN.Pal termasuk gugatan prematur dan cacat formil, oleh karena itu gugatan



penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi tersebut di atas mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat IV, harus ditolak karena merupakan gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum. Hal ini Tergugat IV kemukakan mengingat gugatan yang ditujukan kepada Tergugat IV tidak berdasar pada kejadian yang sebenarnya dan tidak pula didukung oleh suatu ketentuan hukum positif;
3. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 1 Penggugat menyatakan sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Kel. Birobuli Utara sesuai SHM No. 02570/Birobuli Utara atas nama Drs. Nadjamuddin Sjahbang, karena tanah dan bangunan tersebut secara hukum telah dijual oleh Drs. Nadjamuddin Sjahbang (Penggugat) kepada I Ketut Gegei (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Farid, S.H. (Tergugat III);
4. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tersebut, SHM No. 02570/Birobuli Utara dibalik nama oleh Kantor Pertanahan Kota Palu (Tergugat V) menjadi atas nama I Ketut Gegei (Tergugat I) dimana sesuai catatan pada SHM No. 02570/Birobuli Utara telah diperiksa dan sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kota Palu tanggal 06 Juni 2012 dan disahkan pada tanggal 12 Juni 2012 Register Di 307 No. 11741/2012 dan Di 208 Register No. 6213/2012. Dengan demikian secara yuridis pemilik sah atas tanah dan bangunan sesuai SHM No. 02570/Birobuli Utara adalah I Ketut Gegei (Tergugat I);
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 3 dan angka 4 yang menyatakan Penggugat diminta tidak usah membaca surat perjanjian dan Akta Jual Beli dan diminta tanda tangan saja karena hanya surat biasa, merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak masuk akal. Bahwa mana mungkin Penggugat



yang adalah pensiunan PNS berpendidikan Sarjana (Drs) dapat diperlakukan seperti itu, menandatangani surat yang tidak tahu isinya;

6. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara No. 105/Pdt.G/2014/PN.Pal (dapat dibaca pada putusan halaman 2 angka 3), Penggugat menyatakan bahwa surat perjanjian yang dibuat Tergugat I tanda tangan Penggugat telah dipalsukan. Demikian juga dalam halaman 2 angka 4, Penggugat menyatakan Akta Jual Beli a quo adalah Akta Jual Beli rekayasa. Sedangkan dalam gugatan perkara ini No. 68/Pdt.G/2015.PN.Pal (posita angka 3 dan 4) **Penggugat mengakui menandatangani surat perjanjian dan Akta Jual Beli tersebut**. Gugatan semacam ini memperlakukan lembaga peradilan, dimana dalil gugatan pada perkara sebelumnya Penggugat menyatakan ada pemalsuan tanda tangan Penggugat sedangkan gugatan perkara ini Penggugat mengakui menandatangani namun tidak membaca;
7. Bahwa SHM No. 02570 telah dijaminan oleh Tergugat I (I Ketut Gegel) kepada Tergugat IV (BNI) adalah benar, namun tidak harus izin dari Penggugat karena secara yuridis sebagaimana uraian angka 4 di atas, tanah dan bangunan a quo ketika dijaminan kepada Tergugat IV bukan lagi milik Penggugat, tetapi sudah menjadi milik Tergugat L Oleh karena itu beralasan menurut hukum apabila Tergugat I mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat IV dan menjaminkan SHM No. 02570 kepada Tergugat IV sebagai jaminan kredit, maka Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Tergugat IV No. RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 Juli 2012 sah menurut hukum;
8. Bahwa dalil gugatan Penggugat posita angka 4, 5, dan 6 pada pokoknya Penggugat menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Farid, S.H. tersebut adalah Akta Jual Beli yang tidak diketahui isinya oleh Penggugat dan dinyatakan cacat, adalah dalil yang tidak berdasar. Akta tersebut adalah akta Notaril dan otentik, karena dibuat oleh Notaris/PPAT Farid, S.H. sebagai pejabat yang berwenang. Akta otentik tersebut merupakan suatu bukti yang mengikat dan sempurna yang harus dipercaya oleh hakim yaitu harus dianggap benar selama



ketidakbenarannya tidak dibuktikan dan tidak memerlukan penambahan pembuktian. Pasal 1870 KUHPdata (Pasal 285 RBg): menyatakan bahwa bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka suatu akta otentik, memberikan suatu bukti sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Bahwa kalau Penggugat menyangkal kebenaran AJB tersebut (tanpa sepengetahuan Penggugat), maka penyangkal (Penggugat) harus membuktikan mengenai ketidak benarannya. Artinya apabila akta tersebut disangkal oleh Penggugat, maka harus dibuktikan dulu kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam AJB tersebut. Namun, kalau tandatangan yang ada dalam Akta Jual Beli itu diakui kebenarannya oleh Penggugat, maka Akta Jual Beli tersebut tetap sah. Akta Jual Beli dinyatakan tidak sah apabila terdapat tandatangan yang dipalsukan dan hal tersebut harus dibuktikan oleh Penggugat melalui pembuktian laboratorium Kriminologi;

9. Bahwa Kaidah Hukum Mahkamah Agung dalam Yurisprudensi No. 1974 K/Pdt/2001 tanggal 29 September 2003 menyatakan : “Peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah, harus dibuktikan melalui pemeriksaan dari laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana yang menyatakan tanda tangan dipalsukan.” Bahwa pertimbangan Mahkamah Agung dalam putusan tersebut di atas menyatakan : Tanda tangan palsu atau tidaknya harus ada pemeriksaan dari laboratorium kriminologi dan atau ada putusan pidana yang menyatakan tanda tangan palsu. Hal ini tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat. Demikian juga posita Penggugat angka 8 dan 9 yang menyatakan ketika Tergugat IV melakukan kunjungan/pemeriksaan kelayakan obyek jaminan tidak dipahami oleh istri Penggugat dan hal tersebut adalah curang, dalil tersebut sangat mengada-ada dan tidak benar;
10. Bahwa dalil gugatan Penggugat posita angka 10 yang menyatakan Tergugat IV telah melanggar prinsip kehati-hatian dan tidak teliti dalam melayani calon debitur adalah dalil yang tidak benar. Tergugat IV menerima SHM No.



02570/Birobuli Utara atas nama I Ketut Geigel telah melakukannya dengan cermat dengan memastikan melalui pengecekan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Farid, S.H. (Tergugat III) ke Badan Pertanahan Kota Palu (Tergugat V) bahwa SHM dimaksud benar adanya. Maka, disetujui permohonan kredit dari I Ketut Geigel (Tergugat I) sebagaimana Perjanjian Kredit No. RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 Juli 2012. Bahwa proses pengikatan jaminan kredit dilakukan oleh Tergugat IV melalui Notaris/PPAT Baso Mappatoba, S.H., M.Kn., sampai pada terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan No. 2682/2012 tanggal 27 September 2012 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu (Tergugat V). Oleh karena itu Tergugat IV haruslah dilindungi oleh hukum karena telah melaksanakan pengikatan jaminan kredit sesuai Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

11. Bahwa dalil gugatan Penggugat posita angka 11 mengenai adanya biaya administrasi pada Tergugat IV sebesar Rp. 40.000.000,- adalah dalil yang tidak benar dan dalil yang mengada-ada, karena dalam catatan administrasi pada Tergugat IV tidak ada biaya sejumlah itu. Bahwa adanya bagi-bagi uang oleh Tergugat I kepada Tergugat II (anak Penggugat) dari hasil pencairan kredit menimbulkan pertanyaan apakah itu dalam rangka upaya membobol bank dengan dalih Penggugat ketika mendandatangani Akta Jual Beli tidak membaca. Timbul juga pertanyaan, apakah anak Penggugat yang ditarik sebagai Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat I dalam perkara ini berada pada pihak lawan ataukah berada bersama-sama dengan pihak Penggugat. Bahwa apabila Tergugat II dan Tergugat I pun dalam persidangan nanti berada pada pihak Penggugat, maka dapat diduga gugatan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah akal-akalan. Namun untuk memastikannya dapat diketahui melalui tahap-tahap persidangan yang akan datang;
12. Bahwa karena Tergugat IV telah melaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tidaklah benar dalil gugatan Penggugat yang



menyatakan Tergugat IV melakukan perbuatan meiwawan hukum sehingga tuntutan ganti kerugian oleh Penggugat haruslah ditolak;

13. Bahwa gugatan Penggugat diajukan semata-mata bertujuan menghalangi dan menghambat rencana Tergugat IV untuk melakukan penjualan jaminan kredit milik Tergugat I yaitu SHM No. 02570/Birobuli Utara yang telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2682/2012 tanggal 29 September 2012, dimana kredit Tergugat I telah macet. Berhubung kredit Tergugat I telah macet, maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Tergugat IV mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan. Oleh karena itu, supaya ada kepastian hukum terhadap Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata : “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sebagaimana ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang No. 14 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka Tergugat IV haruslah mendapat perlindungan hukum, agar supaya pengembalian uang milik negara dan milik rakyat dalam hal ini yang disalurkan oleh Tergugat IV sebagai Bank milik pemerintah yang pelaksanaannya melalui eksekusi Hak Tanggungan dapat terlaksana sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
14. Bahwa sehubungan kredit dari Tergugat I telah macet, maka melalui surat No. RO.PLU/8/0119 tanggal 5 Mei 2014, Tergugat IV telah menyampaikan kepada Tergugat I untuk membantu melakukan pengosongan Agunan Kredit yaitu 1 (satu) bidang tanah termasuk bangunan rumah di atas SHM No. 02570/Birobuli Utara dalam rangka penyelesaian kredit macet melalui eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palu;
15. Bahwa pada tanggal 13 Mei 2014, sebagaimana Risalah Lelang No. 192/2014, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palu telah melakukan lelang atas objek sengketa yaitu rumah dan tanah SHM No. 02570/Birobuli



Utara berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2682/2012 tanggal 27 September 2012, namun leiang atas agunan kredit tersebut belum terlaksana karena tidak ada yang mengajukan penawaran. Bahwa salah satu penyebab tidak ada yang mengajukan penawaran karena Penggugat masih menguasai dan tidak mau keluar dari objek sengketa;

16. Bahwa dalil gugatan Penggugat posita angka 15 terkait petitum angka 14 menyangkut kerugian materil sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yaitu biaya/jasa Advokat haruslah ditolak oleh yang terhormat Majelis Hakim karena biaya/jasa Advokat tidak pantas dituntut dalam perkara ini. Bahwa biaya/jasa Advokat (Pengacara) tidak dapat dituntut sebagaimana telah menjadi Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya No. 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 yang menyatakan: Mengenai honorarium Advokat karena HIR tidak mengharuskan berperkara dengan bantuan seorang Pengacara, maka pengeluaran untuk pengacara tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan;
17. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 16 terkait petitum angka 15 menyangkut kerugian imateril sejumlah Rp. 1.000.000.000, (satu milyar rupiah) harus pula ditolak karena dalil yang mengada-ada tanpa adanya dasar fakta ataupun dasar hukum serta tidak menjelaskan perhitungannya. Tuntutan ganti kerugian (*schade vergoeding*) oleh Penggugat atas dasar Perbuatan Meiwawan Hukum tidak jelas/kabur karena tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUPerdata. Hal ini sudah jelas membuktikan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang tidak berdasar, tidak relevan dan hanya untuk mencari keuntungan semata;
18. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 17 terkait petitum angka 13 yang menyatakan SHM No. 02570 atas nama Drs. Nadjamuddin Sjahbang dikembalikan kepada Penggugat adalah dalil yang tidak benar, karena SHM No. 02570/Birobuli Utara bukan lagi atas nama Drs. Nadjamuddin Sjahbang, tetapi secara yuridis sudah menjadi atas nama I Ketut Geigel (Tergugat I) yang telah



dibebani Hak Tanggungan sesuai Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagaimana penjelasan pada angka 14 tersebut di atas;

19. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 20 terkait dengan petitum angka 8 mengenai dibatalkannya sertifikat yang sudah menjadi milik I Ketut Gegel (Tergugat I) haruslah ditolak karena untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Palu.

20. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 21 dan 22 terkait petitum angka 9 dan 10 minta membatalkan Persetujuan Kredit dan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Tergugat IV No. RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 Juli 2010 haruslah ditolak karena perjanjian kredit tersebut dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku yang mengikat hanya antara Tergugat I dan Tergugat IV, tidak dengan Penggugat. Oleh karena itu, sesuai Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian kredit tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya;

21. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 26 dan 27 terkait petitum angka 2 dan 3 mengenai diletakkan sita SHM 02570 sebagai agunan kredit dan barang milik Tergugat-Tergugat adalah dalil yang tidak beralasan oleh karena itu harus ditolak dengan alasan :

- Sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 dimana dalam kaedah hukumnya disebutkan bahwa barang-barang yang sudah diadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan Conservatoir Beslaag (Buku Yurisprudensi Indonesia, Penerbitan Tahun 1985, halaman 222-249). Demikian juga sejalan dengan Buku Himpunan Tanya Jawab Masalah Teknis Yustisial Dalam Rakernas 1989, halaman 21 yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI ditegaskan bahwa tanah yang telah dibebani hipotik tidak dapat diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri;
- Bahwa sebelum suatu penetapan sita ditetapkan atas aset milik Tergugat IV, Penggugat harus membuktikan persangkaan yang beralasan bahwa:



- Tergugat IV akan menggelapkan atau melarikan harta bendanya, dan
- Bertujuan untuk menjauhkan harta bendanya dari Penggugat;
- Bahwa dalam perkara a quo, Penggugat tidak dapat menunjukkan fakta hukum atau bukti yang membuktikan salah satu dari kedua unsur tersebut di atas, karena itu tidak ada persangkaan yang beralasan bahwa Tergugat IV sebagai Bank Pemerintah akan menggelapkan ataupun mengalihkan harta bendanya yang bertujuan menjauhkan harta bendanya dari Penggugat;
- Bahwa Mahkamah Agung RI telah menegaskan syarat-syarat permohonan sita jaminan yaitu sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 Tahun 1975 perihal sita jaminan;
- Bahwa disamping itu, Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 1121/Sip/1971 tanggal 5 April 1972 telah mempertimbangkan :
“Apabila para Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat tentang adanya kekhawatiran bahwa Tergugat akan mengalihkan barang-barangnya, maka penyitaan tidak dapat dilakukan”;

22. Bahwa Tergugat IV menolak permohonan uang paksa (*dwangsom*) yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 28 terkait petitum angka 17 karena tidak sesuai Pasal 606a dan 606 Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*);

23. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Penggugat angka 29 terkait petitum angka 18 mengenai dilaksanakan *uitvoerbaar bij voorraad* atau putusan diaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV, karena tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam SEMA No. 06 Tahun 1975, SEMA No. 03 Tahun 1978 dan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II.

B. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Penggugat dalam Konpensi di sini menjadi Tergugat dalam Rekonpensi, sedangkan Tergugat IV dalam Konpensi di sini menjadi Penggugat dalam Rekonpensi, demikian juga Tergugat I dalam Konpensi menjadi Turut Tergugat dalam Rekonpensi;



2. Bahwa semua dalil dalam Kompensi tersebut di atas, dianggap termasuk dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil dalam Rekonpensi ini;
3. Bahwa sudah jelas dan pasti bahwa Tergugat dalam Rekonpensi telah melakukan jual beli tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No. 02570/Birobuli Utara dan telah menandatangani Akta Jual Beli No. 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 dimana penjual adalah Tergugat dalam Rekonpensi dengan persetujuan istrinya, dan pembeli adalah I Ketut Gegel (Turut Tergugat dalam Rekonpensi).
4. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 tersebut maka Badan Pertanahan Kota Palu (Tergugat V) melakukan balik nama atas SHM No. 02570/Birobuli Utara menjadi atas nama pembeli yaitu I Ketut Gegel (Turut Tergugat dalam Rekonpensi);
5. Bahwa I Ketut Gegel (Turut Tergugat dalam Rekonpensi) mengajukan permohonan kredit BNI Griya Idaman Refinancing Rumah Tinggal kepada Penggugat dalam Rekonpensi dan telah mendapat persetujuan sesuai surat PLU/05/1944/R tgl. 20 Juli 2012 selanjutnya dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit sesuai No. RO.PLU/2012/BNI GRIYA tanggal 25 Juli 2012;
6. Bahwa jaminan kredit Turut Tergugat dalam Rekonpensi yang diserahkan kepada Penggugat dalam Rekonpensi adalah tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik No. 02570/Birobuli Utara atas nama Turut Tergugat dalam Rekonpensi, dan sebagai pelaksanaan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dilakukanlah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai No 107/2012 tanggal 30 Juli 2012 selanjutnya dilakukan pendaftaran kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Palu untuk diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana No. 2682/2012 tanggal 27 September 2012 yang memuat irah-irah dengan kata-kata : "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sebagaimana ketentuan Pasal 4 ayat (2) dan (3) Undang-



Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, oleh karena itu haruslah dinyatakan sah Sertipikat Hak Tanggungan tersebut;

7. Bahwa dengan demikian secara yuridis, Penggugat dalam Rekonpensi adalah sebagai Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
8. Bahwa sejak adanya Sertifikat Hak Tanggungan yang diberikan kepada Penggugat dalam Rekonpensi atas Sertifikat Hak Milik No. 02570/Birobuli Utara, sampai saat ini Tergugat dalam Rekonpensi masih menguasai dan tidak mau keluar dari obyek sengketa di atas tanah SHM No. 02570/Birobuli Utara dan masih berupaya untuk menghalangi rencana Penggugat dalam Rekonpensi untuk melakukan leiang atas obyek sengketa, terbukti dengan diajukannya gugatan oleh Tergugat dalam Rekonpensi maka proses untuk dilakukan leiang menjadi terhambat dan recovery pengembalian kredit belum dapat dilaksanakan akibatnya Penggugat dalam Rekonpensi mengalami kerugian;
9. Bahwa sehubungan kredit dari Turut Tergugat dalam Rekonpensi telah macet, maka melalui surat No. RO.PLU/8/0119 tanggal 5 Mei 2014, Penggugat dalam Rekonpensi telah menyampaikan kepada Turut Tergugat dalam Rekonpensi untuk membantu melakukan pengosongan Agunan Kredit yaitu 1 (satu) bidang tanah termasuk bangunan rumah di atas SHM No. 02570/Birobuli Utara dalam rangka penyelesaian kredit macet melalui eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palu.
10. Bahwa pada tanggal 13 Mei 2014, sebagaimana Risalah Lelang No. 192/2014 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palu telah melakukan leiang atas objek sengketa yaitu rumah dan tanah SHM No. 02570/Birobuli Utara berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2682/2012 tanggal 27 September 2012, namun lelang atas agunan kredit tersebut belum terlaksana karena tidak ada yang mengajukan penawaran. Bahwa salah satu penyebab tidak ada yang



mengajukan penawaran karena Tergugat dalam Rekonpensi masih menguasai dan tidak mau keluar dari objek sengketa;

11. Bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonpensi merupakan perbuatan meiwawan hukum (*onrechtmatige daad*) yaitu masih menguasai dan tidak mau keluar dari objek sengketa di atas tanah SHM No. 02570/Birobuli Utara padahal objek sengketa tersebut telah dijual oleh Tergugat dalam Rekonpensi dan saat ini telah menjadi Hak Tanggungan oleh Penggugat dalam Rekonpensi. Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim menyatakan bahwa tindakan Tergugat dalam Rekonpensi merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat wajar apabila Penguat dalam Rekonpensi sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak dan berwenang meminta agar Tergugat dalam Rekonpensi untuk mengosongkan tanah dan rumah di atas SHM No. 02570/Birobuli Utara;
12. Bahwa oleh karena Tergugat dalam Rekonpensi menguasai rumah dan tanah objek sengketa yang telah dibebani Hak Tanggungan kepada Penggugat dalam Rekonpensi merupakan perbuatan meiwawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka Penggugat dalam Rekonpensi dihukum untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan apabila lalai melaksanakan perintah pengadilan, dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
13. Bahwa gugatan Rekonpensi ini diajukan oleh Penggugat dalam Rekonpensi didasarkan pada bukti otentik, maka putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding dan kasasi.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat IV dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi mohon dengan hormat agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu berkenan memutuskan :

DALAM KOMPENSI

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat IV.



2. Menyatakan Eksepsi Tergugat IV tepat dan beralasan.

Dalam Pokok Perkara

Menolak gugatan Pengugat dalam Kompensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima (*niet onvanketijke verklaard*).

DALAM REKONPENS

1. Menerima gugatan Pengugat dalam Rekonpensi.
2. Menyatakan sah Sertipikat Hak Tanggungan No. 2682/2012 tanggal 27 September 2012.
3. Menyatakan tindakan Tergugat dalam Rekonpensi menguasai dan menempati rumah dan tanah di atas Sertipikat Hak Milik No. 02570/Birobuli Utara yang telah dibebankan Hak Tanggungan atas nama Penggugat dalam Rekonpensi adalah perbuatan melawan hukum.
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi untuk mengosongkan rumah dan tanah di atas Sertipikat Hak Milik No. 02570/Birobuli Utara. 5. Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
6. Menghukum Turut Tergugat dalam Rekonpensi untuk tunduk pada putusan ini.
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, maupun kasasi.

DALAM KOMPENSIDAN REKONPENS

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

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat-Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan **Replik** dan selanjutnya Tergugat-Tergugat telah pula mengajukan **Duplik** yang pada prinsipnya bertetap pada dalil – dalil mereka semua;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

- P - 1 : Foto copy Surat Perjanjian Penjualan / Sewa Beli Nomor: Ket.012/236/Ro.Perlum tertanggal 3 Desember 2001;
- P - 2 : Foto copy Surat Tanda Setor sejumlah Rp.5.120.000,- tertanggal 31 Desember 2009;
- P - 3 : Foto copy Surat Keputusan Gubernur Sulawesi Tengah Nomor: 012/538/RO.PERLUM dan ASSET-G.ST/2009 tentang Pelepasan Hak Pemerintah Daerah Propinsi Sulawesi Tengah atas Sebidang Tanah Seluas ± 724 M2 terletak di Jalan Merak No. 42 Palu beserta rumah di atasnya dengan nomor D.2 Kepada Drs. Nadjamuddin Syah, tanggal 31 Desember 2009;
- P - 4 : Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (SITS)/Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB, wajib pajak: Nadjamuddin Syah, tanggal 11 April 2014;
- P - 5 : Foto copy surat Persetujuan BNI GRIYA IDAMAN REFINANCING Rumah Tinggal, tanggal 20 Juli 2012;
- P - 6 : Foto copy surat keterangan dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, Nomor 012/2108/BPKAD, tanggal 16 Maret 2015;
- P - 7 : Foto copy Surat Perjanjian, antara Drs. Nadjamudin Sjahbang dengan I Ketut Gege;
- P - 8 : Foto copy Surat Pernyataan Muh. Zulham, S.Sos tanggal 24 Maret 2015;
- P - 9 : Foto copy Surat Tanda Bukti Laporan Polisi Nomor TBL/456/X/2014/SPKT Polda Sulteng tanggal 15 Oktober 2015 oleh Drs. Nadjamuddin Sjahban;
- P - 10 : Foto copy Kwitansi biaya bantuan hukum tanggal 22 Januari 2015;
- P - 11 : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Kelurahan Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 02606/Birobuli Utara/2012, pemegang hak: Drs. Nadjamuddin Sjahbang;



Bahwa fotocopy bukti surat-surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya, kecuali bukti surat P-1, P-2, P-3, P-7, dan P-11 adalah foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa selain bukti surat yang telah diajukan, pihak Penggugat mengajukan saksi yaitu:

1. Muhammad Rusydi, disumpah, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat adalah masalah tanah dan rumah yang sudah dijual beli antara Penggugat yakni Drs. Nadjamuddin Sjahbang dengan Tergugat I yakni I Ketut Gegal;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah dan rumah yang dipermasalahkan terletak di Jalan Merak No. 42 Palu (Kompleks Perumahan Gubernur Birobuli) Prov. Sulawesi Tengah;
- Bahwa saksi sering ke lokasi tanah yang disengketakan;
- Bahwa saksi tidak tahu luas dan batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa saksi dengar dari Penggugat bahwa sertifikat tanah itu menjadi jaminan di Bank BNI Palu;
- Bahwa saksi mengetahui masalah tersebut sejak tahun 2014 karena pada saat itu Penggugat jalan-jalan ke rumah saksi dan menceritakan hal tersebut kepada saksi;
- Bahwa saksi mendengar dari Penggugat bahwa yang menjaminkan sertifikat tersebut ke bank BNI Palu adalah anaknya yakni Tergugat II dan pernah menceritakan kalau sertifikat tersebut sudah berubah nama dari nama Penggugat menjadi I Ketut Gegal yaitu Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli tanah dan rumah tersebut antara anak Penggugat yakni Sdr. Muh. Zulham, S.Sos. dengan Sdr. I Ketut Gegal;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah dan rumah tersebut adalah milik Penggugat yakni Drs. Nadjamuddin Sjahbang;



- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah dan rumah tersebut namun nanti setelah saksi pergi ke rumah Penggugat baru saksi melihat surat-surat tersebut karena diperlihatkan Penggugat;
- Bahwa mengenal Penggugat yakni Drs. Nadjamuddin Sjahbang pada tahun 2004 sewaktu Penggugat yakni Drs. Nadjamuddin Sjahbang masih bekerja sebagai PNS namun saksi tidak tahu jabatan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak membaca nama dalam sertifikat yang diperlihatkan Penggugat;
- Bahwa saksi tahu Penggugat yakni Drs. Nadjamuddin Sjahbang bekerja sebagai Anggota Dewan yakni DPRD Provinsi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Tergugat II namu saksi mengenal istri Penggugat;
- Bahwa saksi mengenal wajah yang diperlihatkan dalam surat Bukti T.III-2 yang diperlihatkan adalah wajah dari Penggugat dan Isterinya;
- Bahwa saksi tahu anak Penggugat ada 5 (lima) orang yaitu:
 - 1) Anak pertama Laki-laki dan saat ini tinggal bersama-sama dengan Penggugat.
 - 2) Anak kedua Perempuan dan saat ini tinggal di Palu namun tidak serumah dengan Penggugat karena sudah menikah.
 - 3) Anak ketiga Laki-laki dan saat ini tidak tinggal dengan Penggugat karena sudah menikah.
 - 4) Anak keempat Laki-laki dan saat ini tinggal di Jakarta.
 - 5) Anak kelima Laki-laki tinggal di Jalan Merak namun tidak serumah dengan Penggugat karena sudah menikah.

2. Hendri Hutabarat, disumpah, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat adalah masalah tanah dan rumah yang sudah dijual beli antara Penggugat yakni Drs. Nadjamuddin Sjahbang dengan Tergugat I yakni I Ketut Gegal;



- Bahwa saksi tahun lokasi tanah dan rumah yang dipermasalahkan Penggugat dan Para Tergugat terletak di Jalan Merak Kota Palu namun saksi tidak tahu batas-batas dan luasnya;
- Bahwa saksi tahu tanah dan rumah itu milik Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tersebut dan sertifikat tersebut atas nama Penggugat lalu dibalik nama menjadi Tergugat I;
- Bahwa saksi melihat sertifikat tersebut di kantor serikat buruh karena pada saat itu saksi dan Penggugat bersama-sama berkantor atau bekerja di serikat buruh;
- Bahwa saksi melihat sertifikat itu empat bulan lalu dan diperlihatkan oleh Penggugat;
- Bahwa saksi mengenal bukti Surat T.IV-3 yakni sertifikat yang diperlihatkan kepada saksi;
- Bahwa saksi tahu waktu itu menurut cerita Penggugat kepada saksi bahwa anak penggugat yang mengurus sertipikat tersebut sehingga menjadi nama Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu nama anak Penggugat yang mengurus sertifikat itu;
- Bahwa saksi pernah menanyakan kepada Penggugat apakah pernah menandatangani surat-surat tertanggal 30 Mei 2012 namun Penggugat mengatakan bahwa pernah menandatangani surat tetapi menurut Penggugat bahwa anaknya tersebut mau pinjam uang di bank;
- Bahwa saksi tahu, Penggugat mengetahui bahwa sertifikat tersebut sudah dijaminkan di bank setelah ada pihak bank datang kepada Penggugat untuk menagih hutang atau tunggakan perbulan atas pinjaman di bank tersebut;
- Bahwa saksi mendengar cerita Penggugat tidak pernah ketemu dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah menanyakan kepada Penggugat apakah sertifikat tersebut pernah dijual kepada orang lain namun pada saat itu menurut Penggugat bahwa sertifikat tersebut tidak pernah dijual kepada orang lain;



3. **Ahmad Rijal Arma**, setelah bersumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat adalah masalah tanah dan rumah yang sudah dijual beli antara Penggugat yakni Drs. Nadjamuddin Sjahbang dengan Tergugat I yakni I Ketut Gegal;
- Bahwa saksi tahu tanah dan rumah yang di permasalahan Penggugat dan Para Tergugat terletak di Jalan Merak No.15 Kecamatan Palu Selatan Kelurahan Birobuli Utara, yang batas-batasnya adalah:
 - o Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Sdr. Rasid adalah anak dari Sdr. Ansar. R.
 - o Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Sdr. Edy Karma yang saat ini di tempati oleh anaknya yakni Sdri. Erna.
 - o Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Merak.
 - o Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Sdr. Drs. Hi. Ibrahim Sauda.
- Bahwa saksi tahu tanah dan rumah itu adalah milik Penggugat karena Penggugat adalah mertua saksi;
- Bahwa saksi tahu awalnya tanah dan rumah tersebut adalah rumah dinas Gol. III milik Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Tengah yang Penggugat **dem** sesuai dengan pengurusan administrasi tahun 2001;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah dan rumah tersebut sudah menjadi milik Penggugat berdasarkan surat penyerahan dari Pemerintah Provinsi Sulawesi Tengah;
- Bahwa saksi pernah melihat surat penyerahan tanah dan rumah tersebut dari Pemerintah Provinsi Sulawesi Tengah kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tahu tanah itu ada Sertifikat Hak Milik setelah keluar surat penyerahan dari Pemerintah Provinsi Sulawesi Tengah;
- Bahwa saksi tahu yang mengurus sertifikat tanah itu adalah Tergugat II dan di sertifikat atas nama Penggugat;



- Bahwa saksi mengetahui sertifikat tersebut berada di bank BNI Cabang Palu dari Penggugat yang pada saat itu menurut Penggugat bahwa Tergugat II yang adalah anak Penggugat telah menjaminkan sertifikat tersebut di bank BNI Cabang Palu;
- Bahwa saksi tahu menurut Penggugat kepada saksi bahwa pihak dari bank BNI Cabang Palu tidak pernah bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat surat perjanjian kredit karena pada saat itu Tergugat II memperlihatkan surat perjanjian kredit tersebut kepada saksi;
- Bahwa yang saksi baca dalam surat perjanjian kredit yang diperlihatkan Tergugat II bahwa nama yang berada di surat perjanjian kredit tersebut adalah Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah menanyakan kepada Penggugat mengapa sehingga sertifikat tersebut sudah atas nama Tergugat I yakni I Ketut Gegal namun pada saat itu Penggugat mengatakan bahwa ia tidak mengetahuinya dan Penggugat mengatakan bahwa ia dan isterinya tidak pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain;
- Bahwa saksi setelah mengetahui sertifikat tersebut sudah dibalik nama menjadi milik Tergugat I, saksi lalu pergi ke kantor pertanahan untuk menanyakan sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi lihat sertifikat tersebut dibalik nama dari Penggugat ke Tergugat I pada tanggal 12 Juni 2012;
- Bahwa saksi tahu setelah Penggugat mengetahui bahwa sertifikat tanah miliknya sudah berubah nama atau pemegang hak menjadi Tergugat I maka Penggugat berusaha untuk mencari solusi menyelesaikan masalah tersebut;
- Bahwa saksi tahu Penggugat tidak pernah menandatangani akte jual beli;
- Bahwa saksi pernah menanyakan kepada Tergugat II mengapa tanah tersebut dijualbelikan kepada Tergugat I namun pada saat itu Tergugat II mengatakan bahwa tanah tersebut dijualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat I hanya akal-akalan atau rekayasa saja agar memenuhi persyaratan



di bank BNI Cabang Palu sehingga dananya dapat di cairkan dari bank BNI Cabang Palu;

- Bahwa saksi tahu ada surat pernyataan yang dibuat Tergugat II yang menerangkan bahwa akta jual beli di depan notaris Farid, S.H. hanya akal-akalan atau rekayasa saja;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat P-8 dan pernah melihat bukti surat P-6, namun saksi tidak pernah membaca bukti surat P-7;
- Bahwa saksi tahu Akta jual beli tersebut dibuat di Notaris Farid, S.H. yaitu Tergugat III namun tepatnya dimana saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Penggugat pergi ke Notaris Farid, S.H.;
- Bahwa apabila saksi memperhatikan bukti surat T.III-2 maka lokasi Penggugat dan isterinya melakukan penandatanganan tersebut di ruang tamu rumah tepatnya di lokasi yang disengketa;
- Bahwa saksi dengar dari Penggugat bahwa Penggugat pada saat melakukan penandatanganan akta jual beli tersebut tidak berhadapan dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi tahu Penggugat tidak pernah menerima uang dari bank BNI Cabang Palu;
- Bahwa yang saksi ketahui awalnya Penggugat menyuruh Tergugat II yang tidak lain adalah anak dari Penggugat untuk membuat sertifikat tersebut, setelah sertifikat tersebut jadi atas nama Penggugat lalu Tergugat II mengatakan kepada Penggugat mau ambil uang di bank untuk buat usaha sehingga Penggugat selaku orang tua mengiakan keinginan anaknya yaitu Tergugat II;
- Bahwa saksi tahu Akte Jual Beli itu pernah Penggugat laporkan ke pihak Kepolisian berkaitan dengan pemalsuan tanda tangan, namun saksi tidak tahu perkembangan laporan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi dari Penggugat akan ditanggapi pihak-pihak dalam kesimpulan;



Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil Penggugat serta untuk membuktikan dalil-dalil Eksepsi dan Jawabannya, Tergugat-Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

Tergugat I:

Tergugat I tidak mengajukan alat bukti surat dalam perkara aquo;

Tergugat II:

Tergugat II tidak mengajukan alat bukti surat dalam perkara aquo;

Tergugat III:

T.III - 1 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor 1012/2012, tanggal 30 Mei 2012;

T.III - 2 : Print Foto pada saat penandatanganan akta jual beli;

T.III - 3 : Foto copy Surat pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan,
Nomor B/414/IX/2015/Ditreskrimum, tanggal 2 September 2015;

Bahwa fotocopy bukti surat-surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya;

Tergugat IV:

T.IV - 1 : Foto copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor
105/Pdt.G/2015/PN.Pal, tanggal 28 April 2015;

T.IV - 2 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor 1012/2012, tanggal 30 Mei 2012;

T.IV - 3 : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 02570 Kelurahan Birobuli Utara;

T.IV - 4 : Foto copy Turunan Persetujuan BNI GRIYA IDAMAN REFINANCING
RUMAH TINGGAL, tanggal 20 Juli 2012;

T.IV - 5 : Foto copy Perjanjian Kredit Nomor RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA
tanggal 25 Juli 2012;

T.IV - 6 : Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2682/2012 Palu;

T.IV - 7 : Foto copy Surat Pengosongan Agunan Kredit an, I KETUT GEGEL, Nomor
RO.PLU/8/0119, tanggal 5 Mei 2014;

T.IV - 8 : Foto copy Salinan Risalah Lelang, Nomor 192/2014, tanggal 13 Mei 2014;

T.IV - 9 : Printout Foto Obyek Jaminan Kredit SHM Nomor 2570/Birobuli Utara,
tanggal 16 Juli 2012;



T.IV – 10 : Foto copy *Print out* Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 1292
K/Pdt/2012, tanggal 30 April 2013;

Bahwa fotocopy bukti surat-surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya, kecuali bukti surat T.IV – 10 adalah *print out* dari *Website* Mahkamah Agung RI/Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia www.putusan.mahkamahagung.go.id;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Tergugat-Tergugat mengajukan saksi dan ahli sebagai berikut:

Tergugat I dan Tergugat II

Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan alat bukti keterangan saksi;

Tergugat III

Tergugat III mengajukan bukti keterangan saksi sebagai berikut:

Muzakkir, tidak disumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui masalah Penggugat dan Para Tergugat adalah masalah tanah dan rumah yang sudah dijual beli antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan akta jual beli Notaris;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah dan rumah yang dipermasalahkan Penggugat dan para Tergugat terletak di Jalan Merak No. 15 Palu (Kompleks Perumahan Gubernur Birobuli);
- Bahwa saksi ke rumah Penggugat hanya berdua bersama dengan Sdr. Dani;
- Bahwa saksi yang membawa akta jual beli ke rumah Penggugat karena pada saat itu anak Penggugat yaitu Tergugat II datang ke kantor dan memberitahukan bahwa Penggugat tidak bisa datang sehingga atas permintaan Tergugat II, saksi diperintahkan oleh Tergugat III untuk datang ke rumah Penggugat yang terletak di Jalan Merak;
- Bahwa saksi tahu akta yang saksi bawa ke rumah Penggugat adalah Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I;



- Bahwa saksi tahu harga tanah dan bangunan yang dijual tersebut tertera di dalam akta jual beli senilai Rp.164.072.000,- (seratus enam puluh empat juta tujuh puluh dua ribu rupiah);
- Bahwa saksi tahu pada saat itu tidak ada penandatanganan kwitansi;
- Bahwa saksi tahu saat itu tidak ada penyerahan uang dari Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tahu Penggugat tidak bertemu dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi ingat saksi tidak membawa sertifikat asli dari tanah tersebut pada saat penandatanganan akta jual beli;
- Bahwa saksi tahu saat penandatanganan itu hanya ada Penggugat dan Istrinya serta Tergugat II sedangkan Tergugat I tidak ada demikian juga Tergugat III tidak ada;
- Bahwa saksi tahu penandatanganan akta jual beli di rumah Penggugat bukan di kantor Tergugat III;
- Bahwa setahu saksi awalnya pihak dari Penggugat yaitu Tergugat II datang ke kantor Tergugat III dan bertemu dengan kayawati Tergugat III bernama Yunita untuk membuat akta jual beli tersebut kemudian Tergugat III menyerahkan kepada saksi agar dibuatkan akta jual beli tersebut;
- Bahwa saksi tahu pada saat Tergugat II ke kantor Tergugat III tidak membawa surat kuasa dari Penggugat;
- Bahwa saksi tahu saat sebelum penandatanganan akta, akta jual beli tersebut dibacakan karena saksi yang membacakannya;
- Bahwa saksi tahu Tergugat I menandatangani Akta Jual Beli di Kantor Tergugat III;
- Bahwa saksi tahu saksi tidak pernah melihat penyerahan uang antara Penggugat dengan Tergugat I dan pada saat penandatanganan akta jual beli tersebut juga tidak ada penyerahan uang;
- Bahwa saksi tahu yang membayar semua biaya pembuatan akta jual beli adalah Tergugat I;



- Bahwa saksi mengenal bukti surat T.III-1 adalah akta jual beli yang saksi bawa dan bukti surat T.III-2 adalah wajah Penggugat dan isterinya;
Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut akan ditanggapi oleh pihak-pihak dalam kesimpulan masing-masing;

Tergugat IV

Tergugat IV mengajukan bukti keterangan saksi sebagai berikut:

1. **Paulina Fredrika, S.Pt**, tidak disumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui masalah Penggugat dan Para Tergugat adalah masalah tanah dan rumah yang sudah dijual beli antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan akta jual beli Notaris kemudian tanah dan rumah tersebut telah dijaminkan ke Bank BNI Cabang Palu dan akan disita oleh Bank BNI Cabang Palu;
 - Bahwa saksi tahu lokasi tanah dan rumah yang dipermasalahkan Penggugat dan para Tergugat terletak di Jalan Merak No. 15 Palu (Kompleks Perumahan Gubernur Birobuli);
 - Bahwa saksi tahu Tergugat I pernah mengajukan permohonan Kredit di bank BNI Cabang Palu (Tergugat IV);
 - Bahwa saksi tahu yang menjadi jaminan kredit adalah Sertifikat Hak Milik No. 02570 dari Tergugat I;
 - Bahwa saksi bersama pegawai Tergugat IV lainnya diantaranya Serli dan Abidin H. Ritulibu dan ada beberapa lagi pegawai namun saksi tidak ingat lagi namanya pernah mengunjungi lokasi yang dijaminkan Tergugat I dan pada saat itu kami juga bersama-sama dengan Tergugat I ke lokasi tersebut;
 - Bahwa saksi tahu yang membawa sertifikat Nomor 02570 adalah saksi sendiri namun bukan sertifikat asli karena pada saat itu masih survei untuk pengajuan kredit;
 - Bahwa saksi dan rekan ke lokasi untuk melakukan taksiran nilai tanah dan bangunan obyek jaminan;



- Bahwa saat itu saksi menanyakan kepada Tergugat I mengenai peruntukan lokasi tersebut dan pada saat itu menurut Tergugat I lokasi tersebut untuk menyimpan bahan-bahan jualannya berupa alat-alat computer selain itu Tergugat I mengatakan bahwa rumah tersebut masih ada orang yang tinggal dan masih ada hubungan keluarga dengan Tergugat I;
 - Bahwa saksi seluruh pengurusan kredit pada saat Tergugat I meminjam di bank BNI Cabang Palu tidak sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) melainkan biaya yang harus dilunasi sebelum pencairan yaitu:
 - o Biaya Profisi : Rp.4.600.000,00 (empat juta enam ratus ribu rupiah);
 - o Biaya Administrasi : Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
 - o Biaya Notaris (APHT) : Rp.1.750.000,00 (satu juta tujuh ratus limah puluh rupiah);
 - o Biaya Asuransi Kerugian : Rp.1.402.052,00 (satu juta empat ratus dua ribu lima puluh dua rupiah);
 - o Saldo Blokir : Rp.5.065.080,00 (lima juta enam puluh lima ribu delapan puluh rupiah);
 - Bahwa saksi tahu taksiran harga obyek jaminan adalah senilai Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 - Bahwa saksi ingat pada saat survei ada istri Penggugat dan yang menunjukkan rumah dan isinya adalah Tergugat I sedangkan yang mengambil foto adalah staf Tergugat IV yaitu Serli;
 - Bahwa saksi mengenal bukti surat T.IV-9 adalah benar foto atau gambar pada saat dilakukan survei di dalam rumah atau lokasi sengketa;
- 2. Abidin H. Ritulibu**, tidak disumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengetahui masalah Penggugat dan Para Tergugat adalah masalah tanah dan rumah;



- yang sudah dijual beli antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan akta jual beli Notaris kemudian tanah dan rumah tersebut telah dijaminkan ke Bank BNI Cabang Palu dan akan disita oleh Bank BNI Cabang Palu;
 - Bahwa saksi tahu lokasi tanah dan rumah yang dipermasalahkan Penggugat dan para Tergugat terletak di Jalan Merak No. 15 Palu (Kompleks Perumahan Gubernur Birobuli);
 - Bahwa saksi bekerja di pada Tergugat IV sebagai sopir;
 - Bahwa saksi ke lokasi atau ke tempat tersebut yaitu mengantar pegawai Tergugat IV untuk melakukan survei lokasi yang akan dijaminkan ke bank BNI Cabang Palu;
 - Bahwa saksi pada saat itu tidak turun dari mobil namun saksi melihat Tergugat II ada di lokasi;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut akan ditanggapi oleh pihak-pihak dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa selain keterangan saksi, Tergugat III telah mengajukan seorang ahli yang didengar pendapatnya yaitu **Irwan Del Cano**, setelah berjanji telah memberikan pendapat pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa setiap orang yang akan melakukan transaksi jual beli tanah sebaiknya harus dilakukan di depan Notaris untuk membuat akta jual beli tersebut sehingga memiliki kekuatan hukum atas tanah yang telah dijual tersebut yaitu dasar hukumnya adalah Undang-Undang No. 30 tahun 2004 pasal 1;
- Bahwa langkah-langkah atau tatacara pelaksanaan dalam pembuatan akta jual beli property di hadapan notaris yaitu:
 - 1) Penjual datang ke kantor pajak untuk ditentukan jumlah pajak yang harus disetor atau berdasarkan Nilai Jual Objek (NJOP) dan kantor pajak akan memberikan Surat Setoran Pajak (SSP).
 - 2) Penjual membayar ke Bank yang telah ditentukan atau ke kantor pajak.
 - 3) Bukti setoran pajak dan sertipikat asli dibawah ke Notaris/PPAT.



- 4) Notaris/PPAT akan meneliti subyek hukum sebagai penjual, apa betul orang yang berhak atas tanah tersebut.
- 5) Bila harus mewakilkan kepada seorang kuasa, maka kuasa itu harus dinyatakan secara tertulis di atas kertas bermaterai cukup dan bila diperlukan bisa dimintakan dalam bentuk Surat Kuasa yang disahkan di Notaris setempat.
- 6) Memperlihatkan sertifikat tanah yang asli lalu diperiksa ke kantor BPN, apabila tanah belum didaftarkan dalam buku tanah kantor BPN maka sebagai pengganti sertipikat tanah harus diserahkan surat keterangan pendaftaran tanah dari kantor BPN setempat.
- 7) Menyerahkan IMB dan gambar blue prin (tergantung kebijakan di daerah masing-masing).
- 8) Menyerahkan foto copy KTP penjual yaitu suami isteri dengan menunjukkan aslinya.
- 9) Surat persetujuan dari suami isteri.
- 10) Menyerahkan foto copy kartu keluarga.

Setelah akta jual beli dibuat oleh Notaris maka masing-masing pihak menerima salinannya.

- Bahwa pihak dari notaris (objek) berhak untuk mencocokkan sertifikat tanah yang akan dijual tersebut ke pertanahan agar pihak dari Notaris dapat mengetahui akan kebenaran sertifikat tersebut;
- Bahwa pihak dari PPAT wajib menghadirkan orang-orang (subjek) yang akan melakukan transaksi atau penjualan atas sebidang tanah di hadapan PPAT;
- Bahwa PPAT wajib datang kepada orang (subjek) yang akan membuat akta jual beli tersebut apabila di nintakan oleh orang (subjek) yang akan membuat akta jual beli tersebut dan PPAT harus membacakan kepada orang (subjek) yang akan membuat akta jual beli tersebut;
- Bahwa saksi yang berada di kantor Notaris pada saat pembuatan akta jual beli disebut adalah saksi instrument dan saksi instrument tersebut diatur



dalam jabatan di PPAT kemudian saksi instrument tersebut tidak terpisah dari PPAT;

- Bahwa secara yuridis, apabila barang atau tanah yang sudah dibuat akta jual beli dan ditandatangani oleh kedua belah pihak maka barang atau tanah tersebut beralih ke tangan kepada pihak yang telah membeli;
- Bahwa kewenangan Notaris untuk membuat suatu akta otentik diatur dalam Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Jabatan Notaris No. 2 Tahun 2014 dalam pasal 1 angka 1;
- Bahwa secara normatife setiap orang (subjek) yang akan membuat akta jual beli tersebut harus menghadap di depan Notaris;
- Bahwa setiap pembuatan akta jual beli tidak dapat dilakukan hanya satu pihak karena akta jual beli tersebut harus ditandatangani oleh kedua belah pihak dan apabila hanya satu pihak yang bertandatangan maka akte jual beli tersebut tidak sah atas penjualan barang atau tanah yang akan dijual tersebut;
- Bahwa blangko bukti surat P.III-1 adalah blangko akta karena PPAT tidak boleh membuat bentuk akta sendiri sebab blangko akta tersebut sudah disediakan oleh Badan Pertanaha Nasional sebab fungsi blangko akta PPAT secara tegas dinyatakan sebagai syarat untuk dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai mana ditentukan dalam Peraturan Menteri Agraria pasal 96 ayat 1-3 atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;
- Bahwa akta jual beli harus dibuat di kantor dan di depan pejabat yang berwenang kemudian penandatangan pun harus di depan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh saksi instrumen, boleh juga penandatangan akta jual beli tersebut di luar kantor apabila orang (subjek) yang memintanya kerana salah satu orang (subjek) berhalangan (sakit);
- Bahwa akta jual beli yang dibuat PPAT bisa dibatalkan dengan cara menjual kembali;



- Bahwa Notaris maupun pihak dari Notaris wajib harus membacakan akat jual beli tersebut sebelum di lakukan penandatanganan oleh kedua para pihak yang akan membuat akta jual beli tersebut;
- Bahwa boleh saja para pihak melakukan penandatanganan di luar kantor Notaris apabila permintaan para pihak misalnya ada salah satu pihak yang sakit dan tidak dapat hadir di kantor notaris;
- Bahwa Akta jual beli dikatakan sah apabila antara penjual dan pembeli bertemu di depan notaris dan apabila antara penjual dan pembeli tidak bertemu atau tidak bersama-sama di depan notaris maka dapat dilakukan diluar tetapi atas permintaan para pihak;
- Bahwa akta jual beli yang dikatakan tidak sah adalah akta yang tidak ditandatangani di hadapan PPAT;
- Bahwa setiap orang (subjek) membuat akta jual beli pada saat menjual barang atau tanahnya yaitu agar ada kebenaran tentang objek dan subjeknya;
- Bahwa Notaris tidak dapat membuat akta jual beli apabila orang (subjek) dan objek yang tidak jelas atau tidak lengkap;

Menimbang, bahwa terhadap Pendapat Ahli tersebut akan ditanggapi pihak-pihak dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan atas obyek sengketa pada tanggal 30 September 2015 yang selengkapny sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa setelah masing-masing pihak membuktikan dalil-dalilnya masing-masing, di persidangan Penggugat dan Tergugat-Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan, selanjutnya pihak – pihak yang bersengketa dalam perkara a quo memohon putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan dalam perkara ini, dan untuk singkatnya dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan dari putusan ini;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

A. DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak mengajukan eksepsi terhadap surat gugatan Penggugat sekalipun Tergugat III dalam jawabannya mencantumkan hal eksepsi namun isinya ternyata adalah jawaban atas gugatan pokok perkara, namun demikian Tergugat IV melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai **Eksepsi tentang Gugatan Prematur;**

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

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

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



II. DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti surat-surat yang diajukan oleh kedua belah pihak yang kesemuanya dalam bentuk foto copy, maka sesuai ketentuan pasal 1889 BW dan pasal 302 RBg bahwa nilai alat bukti surat salinan pertama (grosse pertama) adalah sama dengan nilai alat bukti surat aslinya, sepanjang fotocopy tersebut telah disesuaikan sama dengan aslinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 283 RBg yang menyatakan “Barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau guna menguatkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, menunjuk kepada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut”;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan, jawaban, Replik, Duplik dapatlah ditarik kesimpulan bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara aquo adalah: Apakah Akta Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 mengenai Jual Beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Birobuli Utara pada tanggal 30 Mei 2012 yang dibuat di hadapan Tergugat III adalah sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Birobuli Utara adalah milik Penggugat dan Penggugat tidak pernah menjaminkan kepada Tergugat IV dan Penggugat tidak pernah menjual tanah itu kepada Tergugat I melalui Tergugat III;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat menghadirkan bukti surat P-3, P-4, P-6, dan P-11;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III mendalilkan bahwa Tergugat I telah membeli tanah itu melalui Tergugat III pada tanggal 30 Mei 2012;

Menimbang, bahwa terhadap dalilnya tersebut, Tergugat I tidak mengajukan alat bukti apapun sehingga dalil jawaban Tergugat I tersebut tidak terbukti;

Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Pal. | Halaman 50 dari 64 |



Menimbang, bahwa Tergugat III mengajukan bukti surat T.III-1 dan T.III-2 yang menerangkan bahwa telah terjadi transaksi jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Birobuli Utara milik Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim akan menilai apakah jual beli adalah sah dan apakah telah sesuai prosedur yang diatur menurut hukum;

Menimbang, bahwa apabila Majelis Hakim mempelajari bukti surat T.III-1 dihubungkan dengan bukti surat T.III-2 maka dapat dilihat jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Birobuli Utara milik Penggugat kepada Tergugat I telah terjadi pada tanggal 30 Mei 2012;

Menimbang, bahwa namun berdasarkan jawaban Tergugat II dan Tergugat III sendiri yang didukung oleh keterangan saksi Muzzakir dan saksi Ahmad Rijal Arma di persidangan bahwa proses jual beli itu bukan dilakukan di kantor Tergugat III namun di rumah Penggugat, Tergugat III sebagai Notaris tidak hadir dalam proses jual beli, dan Tergugat I tidak ada dalam penandatanganan Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa sebuah Akta Otentik adalah sebuah akta yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang atau yang diberikan kewenangan untuk itu berdasarkan sumpah jabatan misalnya Kepala Daerah, Notaris, Hakim, dan lain-lain, yang isinya menerangkan sebuah peristiwa hukum yang benar-benar terjadi di hadapan pejabat tersebut;

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris adalah merupakan Akta Otentik;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli oleh Notaris adalah Akta Otentik tentu saja di dalamnya menerangkan segala sesuatu yang benar terjadi lalu kemudian dituangkan dalam bentuk akta dan disaksikan oleh beberapa orang saksi;

Menimbang, bahwa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada Pasal 1 angka 7 menentukan "*Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata*



cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”, kemudian dalam Pasal 44 ayat (1) diatur “*Segera setelah Akta dibacakan, Akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya*” dan pada Penjelasan Pasal 16 huruf m menentukan “*Notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani Akta di hadapan penghadap dan saksi*”. Dengan demikian menurut Undang-Undang maka para **pihak yang melakukan perikatan dalam akta harus menghadap Notaris dan Notaris wajib ada secara fisik dan segera membubuhkan tanda tangan pada saat sebuah akta dibacakan dan ditandatangani oleh semua pihak yang disebutkan dalam akta pada hari dan tanggal serta tempat** sebagaimana isi akta tersebut;

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

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

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim bahwa Penggugat tidak pernah mendatangi Tergugat III untuk melakukan transaksi jual



beli dengan Tergugat I dan Penggugat tidak pernah menguasai kepada siapapun untuk menjual tanah tersebut kepada Tergugat I melalui Tergugat III;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Akta Jual Beli Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 pada halaman 4 diterangkan pada bagian akhir halaman, yakni:

“a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp.164.072.000,- (seratus enam puluh empat juta tujuh puluh dua ribu rupiah).

b. Pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari pihak Pihak kedua ...”;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II mendalilkan bahwa Penggugat tidak pernah menerima uang sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 tersebut, dan hal itu didukung dengan keterangan saksi yakni saksi Muzzakir dan saksi Ahmad Rijal Arma di persidangan yang menerangkan pada saat Penggugat tidak pernah menerima penyerahan uang sebagaimana isi akta, dan bahkan saksi Muzzakir menerangkan bahwa Tergugat I pada saat itu tidak hadir dan tidak ada menyerahkan uang kepada Penggugat, Tergugat I nanti menandatangani Akta Jual Beli secara terpisah waktu dan tempatnya;

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

Menimbang, bahwa pasal 1478 KUHPerdara dan pasal 1513 KUHPerdara menentukan bahwa Penjual tidak memiliki kewajiban menyerahkan barang karena pembeli belum menyerahkan uang pembelian atas barang, apabila dihubungkan dengan keterangan saksi bahwa senyatanya belum ada penyerahan uang pembelian dari Tergugat I kepada Penggugat, maka tentu saja penguasaan Tergugat I terhadap obyek sengketa belum sah oleh karena itu terhadap tindakan Tergugat I yang



menjadikan obyek sengketa sebagai jaminan kredit pada Tergugat IV pun menjadi tidak sah karena penguasaan Tergugat I terhadap obyek sengketa adalah tidak sah;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat III menghadirkan seorang ahli, namun Majelis Hakim mengenyampingkan pendapat ahli tersebut karena berlatar belakang profesi yang sama dengan Tergugat III dan memberikan pendapat yang tidak obyektif dan berpihak kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah jelas bagi Majelis Hakim bahwa isi dari Akta Jual Beli Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 yang dibuat oleh Tergugat III tidak menerangkan peristiwa yang sebenarnya terjadi sehingga menurut Majelis Hakim jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Birobuli Utara pada tanggal 30 Mei 2012 tidak pernah terjadi;

Menimbang, bahwa oleh karena Jual Beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 tidak pernah terjadi, maka sepatutnya Akta Jual Beli Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 harus dinyatakan tidak sah, tidak mengikat dan dibatalkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian pokok permasalahan dalam perkara aquo telah terjawab bahwa Akta Jual Beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Birobuli Utara pada tanggal 30 Mei 2012 yang dibuat di hadapan Tergugat III adalah tidak sah menurut hukum, tidak mengikat, dan dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan telah terjawab maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 1 akan dikabulkan atau tidak setelah seluruh petitum gugatan Penggugat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa selama persidangan perkara ini berlangsung Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan ataupun sita persamaan atas obyek sengketa oleh karena itu permohonan Penggugat sebagaimana petitum gugatan pada angka 2 dan angka 3 adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 dan P-3 sekalipun tanpa asli namun apabila dihubungkan dengan bukti surat P-6 maka terdapat persangkaan bahwa Penggugat memperoleh obyek tanah sengketa dengan cara yang sah dan patut menurut hukum sehingga penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa milik Penggugat tersebut pun menjadi sah;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Penggugat pada angka 4 dan angka 5 adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan oleh karena pokok persoalan dalam perkara ini telah terjawab maka petitum gugatan Penggugat pada angka 6 dan angka 7 adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 telah dinyatakan tidak sah, tidak mengikat dan dibatalkan, maka tentu saja tindakan hukum dari Tergugat I untuk menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Birobuli Utara milik Penggugat adalah tidak sah dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan pada angka 8 adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tindakan Tergugat I menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Birobuli Utara milik Penggugat kepada Tergugat IV adalah tidak sah dan telah dibatalkan maka segala peristiwa hukum yang mengikuti perjanjian tersebut pun adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dengan semikian petitum gugatan Penggugat pada angka 9 dan angka 10 adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikatakan Tergugat-Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum, maka perbuatan Tergugat-Tergugat tersebut haruslah memenuhi Pasal 1365 KUHPerdara, sebagai berikut: *"tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti*



kerugian tersebut” (R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1996, hal.323);

Menimbang, bahwa yang dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum adalah subyek hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban, yaitu: manusia (*natuurlijke persoon*) dan badan hukum (*rechts persoon*);

Menimbang, bahwa Hoffman menerangkan bahwa untuk adanya perbuatan melawan hukum, harus dipenuhi empat unsur (L.C. Hofmann, *Het Nederlandsch Verbintenissenrecht, eerst deel, de Algemene leer der Verbintenissen*, 1932:257-256, sebagaimana dikutip oleh: Komariah Emong Sapardjaja, *Ajaran Sifat Melawan Hukum Materiel Dalam Hukum Pidana Indonesia*, Bandung: Alumni, 2002, hal.34), yaitu:

1. Harus ada perbuatan (*Er moet een daad zijn verricht*),
2. Perbuatan tersebut harus melawan hukum (*dei daad moet onrechtmatig zijn*),
3. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian pada orang lain (*de daad moet aan een ander schade heb bentoege bracht*),
4. Perbuatan itu karena kesalahan yang dapat ditimpakan kepadanya (*de daad moet aan schuld zijn te wijten*);

Menimbang, bahwa menurut Mariam Darus Badruzalam, syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah (Mariam Darus Badruzalam, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, 1996, hal.146-147):

1. Harus ada perbuatan,
2. Perbuatan itu harus melawan hukum,
3. Ada kerugian,
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian,
5. Ada kesalahan (*schuld*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menarik teori Perbuatan Melanggar Hukum tersebut ke dalam perkara aquo untuk menilai apakah



Tergugat-Tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebelumnya telah dinyatakan bahwa tindakan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I melalui Tergugat III sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 adalah tidak sah karena dilakukan dengan prosedur yang tidak berdasarkan hukum, demikian pula tindakan Tergugat I yang menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Birobuli Utara milik Penggugat kepada Tergugat IV telah dinyatakan tidak sah;

Menimbang, bahwa menurut Rosa Agustina (Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, PS-FHUI, 2003, hal.38-46), Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas adalah:

- a. Melanggar hak subyektif orang lain,
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku,
- c. Bertentangan dengan kaedah kesusilaan,
- d. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri dan orang lain,

Menimbang, bahwa dengan tindakan Tergugat I yang menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Birobuli Utara milik Penggugat kepada Tergugat IV padahal Tergugat I bukanlah pemilik dari tanah tersebut, tentu saja telah melanggar hak subyektif dari Penggugat berupa hak atas harta kekayaan dan harta kebendaan Penggugat;

Menimbang, bahwa demikian halnya telah dinyatakan bahwa tindakan Tergugat III yang telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 padahal pada kenyataannya jual beli tersebut tidak pernah terjadi bahkan Tergugat III selaku Notaris tidak hadir secara fisik dalam proses jual beli tentu saja telah bertentangan dengan kewajiban hukum dari Tergugat III yang wajib menerbitkan sebuah akta berdasarkan peristiwa yang benar-benar ada dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku selayaknya Notaris yang baik;



Menimbang, bahwa adapun maksud dari “bertentangan dengan kaedah kesusilaan” adalah norma yang menghendaki manusia untuk menjadi anggota masyarakat yang baik, antara lain adalah tidak boleh menjual barang yang bukan miliknya. Dengan perbuatan Tergugat I yang menjaminkan barang milik Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat padahal barang tersebut bukan milik Tergugat I tentu saja merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kaedah kesusilaan;

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

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat III yang telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 dan perbuatan Tergugat I yang menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Birobuli Utara milik Penggugat kepada Tergugat IV padahal Tergugat I bukanlah pemilik dari tanah tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa syarat kesalahan (*schuld*) dalam pasal 1365 KUH Perdata adalah ditekankan pada pelaku perbuatan melawan hukum itu hanya bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan apabila perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepadanya, kesalahan mana digunakan juga kepada kealpaan atau ketidakhati-hatian;

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



Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan pada angka 11 dan angka 12 adalah beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat maka sepatutnya Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian yang timbul tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan bahwa penguasaan Tergugat I terhadap obyek sengketa adalah penguasaan yang melanggar hukum sehingga seluruh perikatan selanjutnya yang berkaitan dengan obyek sengketa yang dilakukan Tergugat I adalah tidak sah sehingga adalah patut untuk menghukum Tergugat-Tergugat menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa dan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Birobuli Utara milik Penggugat kepada Penggugat dalam keadaan aman, utuh dan tanpa beban syarat apapun;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan pada angka 13 adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya Penggugat menuntut agar Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar ganti rugi berupa pembayaran kerugian Materil kepada Penggugat sejumlah Rp.300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*);

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

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan penggugat pada angka 14 dikabulkan sebahagian;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan kepada Tergugat-Tergugat untuk mengganti kerugian imateriil sejumlah Rp.1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*)

Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Pal. | Halaman 59 dari 64 |



menurut Majelis Hakim terlalu mengada-ada dan tidak sepadan dengan kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat-Tergugat oleh karena itu petitum gugatan pada angka 15 adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa telah dinyatakan bahwa penguasaan Tergugat I atas obyek sengketa adalah tidak sah maka adalah patut menghukum Tergugat-Tergugat atau siapapun mendapat hak atau yang terkait dalam segala rangkaian perbuatan Tergugat-Tergugat dalam perkara ini untuk tunduk dan taat pada isi putusan, oleh karena itu petitum gugatan pada angka 16 adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan penguasaan Tergugat atas obyek sengketa adalah perbuatan melanggar hukum, telah pula diperintahkan untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat, maka sebagai upaya paksa apabila ternyata Tergugat-Tergugat lalai atau tidak mau menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dan untuk menjamin perintah pengosongan itu terlaksana maka kepada Tergugat-Tergugat dibebani secara tenggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) perhari, terhitung sejak putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap hingga dengan senyatanya Tergugat-Tergugat melaksanakan isi putusan, oleh karena itu petitum gugatan penggugat pada angka 17 adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan agar supaya putusan ini dijalankan terlebih dahulu sebagaimana Pasal 191 ayat (1) *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java en Madura* (R.Bg.), Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terdapat alasan yang kuat dan mendesak yang mengharuskan putusan ini harus dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum terhadap putusan ini (*uitvoerbaar bij voorraad*), lagipula Mahkamah Agung sebagai lembaga peradilan tertinggi telah mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 3 Tahun 2000 yang menegaskan agar hakim harus benar-benar berhati-hati dalam hal mengabulkan tuntutan terhadap putusan yang dijalankan terlebih dahulu dan harus memperhatikan kriteria perkara yang dapat dijalankan terlebih dahulu sebagaimana isi surat edaran tersebut, dan ternyata perkara aquo

Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Pal. | Halaman 60 dari 64 |



tidak termasuk dalam kriteria yang diatur dalam surat edaran tersebut sehingga tuntutan tersebut tidak beralasan hukum, oleh karena itu petitum gugatan pada angka 18 tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

B. DALAM REKONVENSI.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini ternyata Tergugat IV Konvensi telah mengajukan gugat balik terhadap Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan rekonsensi ini Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut, bahwa dalam pertimbangan mengenai konvensi Majelis Hakim telah mempertimbangkan hal-hal yang termuat dalam gugatan rekonsensi dan gugatan dalam konvensi dari Penggugat Konvensi telah dikabulkannya maka tuntutan dalam rekonsensi tersebut menjadi tidak relevan oleh karenanya gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

Menimbang, bahwa Pasal 192 Ayat (1) R.Bg. telah mengatur bahwa pihak yang kalah diwajibkan untuk membayar biaya perkara dan karena Tergugat-Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi berada dalam pihak yang kalah sudah sepatutnya Tergugat-Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi dihukum untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan, oleh karena itu petitum gugatan konvensi pada angka 19 adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, maka sepatutnya petitum gugatan konvensi pada angka 1 dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa dalam perkara aquo telah terjawab selanjutnya akan menjatuhkan putusan;

Mengingat, Pasal 1365, 1478, dan 1513 KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana yang telah diubah

Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Pal. | Halaman 61 dari 64 |



dengan Undang-Undang R.I. Nomor 2 Tahun 2014, Hukum Acara Perdata, dan segala peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

A. DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Kelurahan Birobuli Utara yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat;
3. Menyatakan tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Kelurahan Birobuli Utara yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG adalah sah sebagai milik Penggugat;
4. Menyatakan surat perjanjian tanpa tanggal antara Penggugat dengan Tergugat I adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan;
5. Menyatakan Akta Jual beli Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 yang diterbitkan oleh Tergugat III atas *objectumlitis* adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Kelurahan Birobuli Utara atas *objectumlitis* yang telah berubah menjadi atas nama Tergugat I yang dijamin pada Tergugat IV adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan;
7. Menyatakan surat No. PLU/05/1944/R bertanggal 20 Juli 2012, Perihal : Persetujuan BNI Griya Idaman Refinancing Rumah Tinggal Aplikasi Kredit No.1607201210SKK1200002, tanggal 16/07/2012, adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan.
8. Menyatakan perjanjian kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 Juli 2012 antara PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cab. Palu (Kreditur)

Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Pal. | Halaman 62 dari 64 |



dengan I Ketut Gegel (Debitur) tersebut adalah cacat, tidak mempunyai kekuatan mengikat, dan dibatalkan sepanjang menyangkut objek yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Kelurahan Birobuli Utara yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG;

9. Menyatakan perbuatan Tergugat-Tergugat dalam perkara *a quo* adalah merupakan perbuatan melanggar hukum dan dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sehingga dibatalkan;
10. Memerintahkan kepada Tergugat-Tergugat untuk segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Kelurahan Birobuli Utara yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NADJAMUDDIN SJAHBANG beserta tanah dan bangunan yang terletak diatas tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan aman, utuh, dan tanpa beban syarat apapun;
11. Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.164.072.000 (*seratus enam puluh empat juta tujuh puluh dua ribu rupiah*);
12. Menghukum Tergugat-Tergugat atau siapapun mendapat hak dan terkait dalam segala rangkaian perbuatan melanggar hukum dalam perkara ini untuk tunduk dan taat pada isi putusan;
13. Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.10.000.000,- (*sepuluh juta*) perhari, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap hingga dengan senyatanya Tergugat-Tergugat melaksanakan isi putusan ini.
14. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

B. DALAM REKONVENSİ

Menolak Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

C. DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

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



Demikian diputuskan pada hari **Kamis** tanggal **26 November 2015** dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu oleh kami: **AGNES SINAGA, SH, MH** selaku Hakim Ketua Majelis, **I DEWA G. BUDHY DHARMA A., SH, MH** dan **DAVID F.A. PORAJOW, SH, MH** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan ini dibacakan pada hari **Kamis** tanggal **10 Desember 2015** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dan Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan didampingi oleh **FESTI D.B.N. PIETHER, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Palu dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV;

Hakim – Hakim Anggota

Ketua Majelis

TTD.

TTD.

I DEWA G. BUDHY DHARMA A., S.H., M.H.

AGNES SINAGA, S.H., M.H.

TTD.

DAVID F.A. PORAJOW, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

TTD.

FESTI D.B.N. PIETHER, S.H.

RINCIAN BIAYA PERKARA:

1. Pendaftaran : Rp. 30.000,-
 2. Proses : Rp. 50.000,-
 3. Panggilan : Rp. 1.840.000,-
 4. Pemeriksaan Setempat : Rp. 550.000,-
 5. Meterai : Rp. 6.000,-
 6. Redaksi : Rp. 5.000,-
- Jumlah : Rp. 2.481.000,- (*dua juta empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah*).

MENGESAHKAN

Salinan Putusan Sesuai dengan Aslinya
Di Berikan Kepada Penggugat
Oleh
**PENGADILAN NEGERI KLASIA PALU
PANITERA**

LA ODE MULAWARMAN, SH, MH

NIP. 19641231 199503 1 013

Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Pal. | Halaman 64 dari 64 |