

**P U T U S A N:****NOMOR: 269/PDT/2016/PT.MKS.****“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dalam perkara antara : -----

H. SEMMANA Alias H. SULAEMANA Bin NGINANG : Umur ± 72 tahun, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Petani, beralamat di Ajangkali Desa Solo Kec. Bola Kabupaten Wajo, yang dalam hal ini diwakili Kuasanya bernama **ISMAIL ALI, S.H., M.H., BAKRI REMMANG, S.H., SYAMSUDDIN, S.H., WAHYUDDIN, S.H.** : ADVOKAT/PENGACARA/PENASIHAT HUKUM yang berkantor pada kantor Advokad **Bantuan Hukum BHAKTI KEADILAN** jalan Bau Baharuddin No. 2 Sengkang, Kecamatan Tempe, Kabupaten Wajo, berdasarkan Surat Kuasa No.27/SK-PDT/2015/PN.SKG, Legalisasi Nomor : 80/SK.PDT/2015/PN.SKG, Tanggal 1 Oktober 2015 Selanjutnya disebut sebagai ; -----

PEMBANDING semula PENGUGAT ; -----

M E L A W A N:

1. Hj. NADA (isteri Almarhum SEMMANG) : Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan tidak ada, beralamat di Ajangkali, Desa Solo, Kecamatan Bola, selanjutnya disebut sebagai ; -----

TERBANDING semula TERGUGAT I ; -----

Hal 1 dari hal 6 Put. No.269/Pdt/2016/PT.Mks.

Scanned by CamScanner

**L A W A N :**

1. **HJ. JUWITA KASIM**, Kewarganegaraan Indonesia, Lahir di Poso 22 Desember 1968, Umur 42, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Poros Makassar-Maros Km 25 Ballu-Ballu (Kedai 189) RT/RW 01/01, Kelurahan Taroada, Kecamatan Turikale, Kabupaten Maros Provinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **M. RASTACH RAMLI, SH.** Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum, berkedudukan di Jalan Dr. Ratulangi Nomor 4 Maros, Kelurahan Turikale, Kecamatan Turikale, Kabupaten Maros Provinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Desember 2014 dan telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IB Maros pada tanggal 22 Desember 2014 Nomor :73/SK/Daf/Pdt/XII/2014/ PN.Maros, selanjutnya disebut sebagai: **TERBANDING I semula sebagai PENGGUGAT KONPENSII / TERGUGAT I REKONVENSI ;** -----
2. **MUHAMMAD ILYAS RACHMAN, SH.** Pekerjaan Notaris, alamat Kantor Griya Batas Kota Blok D8 Nomor 5 Kabupaten Maros Sulawesi Selatan, selanjutnya disebut sebagai: **TERBANDING II semula disebut sebagai TERGUGAT II Konvensi / TURUT TERGUGAT REKONVENSI ;** -----
3. **H. AGUS SALIM HARGANI**, di Jalan Poros Makassar-Maros Km 25 Ballu-Ballu (Kedai 189), RT/RW 01/01, Kelurahan Taroada, Kecamatan Turikale, Kabupaten Maros, Provinsi Sulawesi Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING III semula sebagai TERGUGAT III KONENSI / TERGUGAT II REKONVENSI ;** -----
4. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MAROS**, alamat Jl. Dr. Ratulangi, Kabupaten Maros, dalam hal ini

Scanned by CamScanner



memberikan kuasa khusus kepada : **MARLIA, SH.,MH.** Jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan, **ANDI SUFIARMA, SH.,MH.** Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan, **FATIMAH NADIR,SH.,MH.** Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan, **NURHASANAH, SH.** Jabatan Staf Kantor Pertanahan Kabupaten Maros, kesemuanya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Maros, Jalan DR. Ratulangi No.48 Maros selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING semula disebut sebagai TURUT TERGUGAT / TURUT TERGUGAT REKONVENSI ; _____**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar Nomor :291/PDT/2015/ PT.MKS tanggal 18 November 2015 tentang Penunjukan Majelis Hakim; —
2. Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Makassar Nomor :291/PDT/2015/ PT.MKS tanggal 18 November 2015 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dalam tingkat banding; _____
3. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut; _____

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor :26/Pdt.G/2014/PN.MRS bertanggal 25 Juni 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut : _____

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan sebagian ; _____
2. Menyatakan Pengikatan jual beli Nomor :03 antara Tergugat I dengan Tergugat III, adalah Batal ; _____

Hal. 3 dari 33 hal. Put. No. 91/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



3. Menyatakan secara hukum Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ; _____
4. Menghukum pihak Tergugat II menyerahkan Surat-Surat berharga kepada Tergugat III berupa : _____
 - SHM No 01843 , luas : 3175M2 (tiga ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi), atas nama H.Agussalim Hargani, terletak di Provinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Maros, Kecamatan Marusu, Desa Tellupoccoe. _____
 - SHM No 58, luas 3820 M2 (tiga ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama H.Agussalim Hargani, terletak di Provinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Maros, Kecamatan Marusu, Desa Tellupoccoe. _____
 - SHM No 236 luas 8022 M2 (delapan ribu dua puluh dua meter persegi) atas nama H.Agussalim Hargani, terletak di Provinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Maros, Kecamatan Marusu, Desa Tellupoccoe. _____
 - Akta Jual Beli No : 14/PH/KMU/II/2006, atas tanah milik adat (sawah) Persil Nomor 39.SI, Blok Palisi Kohir Nomor 824 CI/Sbd, luas kurang lebih 3000 M2 (kurang lebih tiga ribu meter persegi), atas nama H.Agussalim Hargani, terletak di Provinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Maros, Kecamatan Marusu, Desa Tellupoccoe. _____
5. Memerintahkan Tergugat 3 menyerahkan Dana Panjar sebesar Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) kepada Tergugat 1;
6. Memerintahkan Tergugat 1 menerima Dana Panjar sebesar Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) dari Tergugat 3 ; _____
7. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp.2.680.000,- (dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah).; _____

Hal. 4 dari 33 hal. Put. No. 91/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



8. Menolak Gugatan selain dan selebihnya; _____

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Rekonvensi seluruhnya ; _____

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menolak Gugatan Konvensi dan Rekonveni seluruhnya;; _____

Membaca Risalah Pemberitahuan Putusan ternyata pada tanggal 30 Juni 2015 telah diberitahukan / diserahkan pemberitahuan putusan kepada Turut Terbanding semula Tergugat II, kepada Turut Terbanding semula Tergugat III dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing oleh RETNO SARI,SH. Jurusita Pengadilan Negeri Maros ; _____

Menimbang, bahwa dari Akte Pernyataan Permohonan Banding yang diterima oleh NASRUN AR, SH. Panitera Pengadilan Negeri Maros, ternyata pada tanggal 01 Juli 2015, kuasa hukum Pembanding semula Tergugat I konvensi/ Penggugat Konvensi telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Maros tanggal 25 Juni 2015 Nomor :26/Pdt.G/2014/PN.Mrs. dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan pada tanggal 02 Juli 2015 kepada kuasa Terbanding semula Penggugat /Tergugat II rekonvensi dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat III Konvensi /Tergugat I Rekonvensi pada tanggal 03 Juli 2015 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat dan pada tanggal 06 Juli 2015 kepada Turut Terbanding semula Tergugat II masing-masing oleh RETNO SARI, SH. Jurusita Pengadilan Negeri Maros ; _____

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Kuasa Pembanding semula Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengajukan memori banding tertanggal 29 Juli 2015 yang diterima di Pengadilan Negeri Maros tanggal 29 Juli 2015 oleh NASRUN. AR, SH. Panitera Pengadilan Negeri Maros dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada kuasa hukum Terbanding I semula Penggugat Konvensi/ Tergugat I Rekonvensi kepada Terbanding II semula Tergugat II/ Turut Tergugat Rekonvensi kepada Terbanding III semula Tergugat III/ Tergugat II

Hal. 5 dari 33 hal. Put. No. 291/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



Rekonvensi dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 31 Juli 2015 oleh RETNO SARI,SH. Jurusita Pengadilan Negeri Maros ; _____

Menimbang, bahwa sehubungan dengan memori banding dari kuasa hukum Pembanding semula Tergugat I tersebut, kuasa hukum Terbanding semula Penggugat /Tergugat II Rekonvensi telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 23 Agustus 2015 yang diterima di Pengadilan Negeri Maros tanggal 09 September 2015 oleh NASRUN.AR,SH. Panitera Pengadilan Negeri Maros dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat, kepada Terbanding III semula Tergugat III/Tergugat II Rekonvensi kepada Terbanding II semula Tergugat II /Turut Tergugat Rekonvensi masing-masing pada tanggal 10 September 2015 oleh RETNO SARI,SH. Jurusita Pengadilan Negeri Maros dan kepada kuasa hukum Pembanding semula Tergugat I /Penggugat Rekonvensi pada tanggal 26 Oktober 2015 oleh RAHMI,SH. Jurusita Pengadilan Negeri Makassar ; _____

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Makassar, terlebih dahulu kepada ke dua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara tersebut, masing-masing pada tanggal 29 Juli 2015 kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Penggugat Konvensi / Tergugat I Rekonvensi kepada Terbanding II semula Tergugat II/ Turut Tergugat Rekonvensi kepada Terbanding III semula Tergugat III/ Tergugat II Rekonvensi kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat oleh RETNO SARI,SH. Jurusita Pengadilan Negeri Maros dan pada tanggal 14 September 2015 kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I/ Penggugat Rekonvensi oleh A.BASO HABIBI,SE. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar ; _____

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta

Hal. 6 dari 33 hal. Put. No. 291/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut secara formal dapat diterima ; _____

Menimbang, bahwa alasan banding dari Pembanding semula Tergugat Konveksi / Penggugat Rekonvensi sebagaimana tersebut di dalam surat memori banding tanggal 29 Juli 2015 sebagai berikut : _____

1. Membaca putusan halaman 13 Dalam Rekonvensi disebutkan bahwa MUHAMMAD ILYAS, SH adalah TERGUGAT REKONVENSI – 2 dan H. AGUSSALIM HARGANI adalah TURUT TERGUGAT REKONVENSI – 1. Bahwa kedudukan pihak-pihak yang di uraikan dalam puusan tersebut sangat keliru ; _____

Karena dalam Gugatan Rekonvensi Tergugat – I / Penggugat Rekonvensi bahwa kedudukan MUHAMMAD ILYAS, SH adalah sebagai TURUT TERGUGAT REKONVENSI – 1 bukan TERGUGAT REKONVENSI – 2. Sedangkan H. AGUSSALIM HARGANI adalah TERGUGAT REKONVENSI -- 2, bukan TURUT TERGUGAT REKONVENSI – 1. Dengan demikian putusan yang sangat keliru tersebut, adalah cacad hukum dengan konsekwensi Batal ; _____

2. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maros telah melanggar hukum acara Perdata Pasal 195 R.Bg.

Alasan hukum : _____

- a. Dalam formulasi Putusan Majelis Hakim tidak mencatumkan uraian singkat mengenai Jawaban para Tergugat. Majelis Hakim hanya mencatumkan uraian singkat dalam putusannya mengenai Gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat – I saja. Pada hal dalam perkara aquo, ada jawaban Tergugat – II dan Tergugat – III serta Turut Tergugat ; _____
- b. Majelis Hakim juga dalam formulasi putusannya, hanya mencantumkan bahwa putusan tersebut dihadiri oleh Kuasa Kedua

Hal. 7 dari 33 hal. Put. No. 291/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



belah pihak Penggugat dan Tergugat. Pada hal pada waktu pengucapan Putusan tersebut, hanya kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat – I yang hadir. Sedangkan Tergugat – II, dan Tergugat – III, serta Turut Tergugat tidak hadir. Pada hal pasal 195 R.Bg, menghendaki pemberitahuan tentang hadir dan tidak hadir para pihak pada waktu di ucapkan putusan ; _____

3. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maros dalam perkara ini tidak cukup pertimbangan – onvoldoende gemotiveed.

Alasan hukum : _____

- a. Dalam menilai Bukti P.3 sebagai dasar pertimbangan bahwa Penggugat Hj. JUWITA KASIM dengan Tergugat – II H. AGUSSALIM HARGANI, adalah suami istri, Majelis hakim tidak menunjukan pasal pasal dari undang undang yang membuktikan bahwa P.3 adalah sama dengan Akta Perkawinan atau Buku Nikah yang dikeluarkan oleh KUA bagi mereka yang

beragama Islam ; _____

- b. Majelis hakim juga tidak menguraikan hukum kebiasaan, atau jurisprudensi, atau doktrim yang mendasari pertimbangan menilai Bukti – P.3 sebagai dasar pertimbangan hukum bahwa

Penggugat dan Tergugat – II adalah suami istri ; _____

Hal ini ditegaskan dalam pasal 23 UU Nomor 14 Tahun 1970 sebagaimana di ubah dengan UU Nomor 35 Tahun 1999 , sekarang dalam pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 yang menegaskan bahwa segala putusan Pengadilan harus memuat alasan alasan dan dasar dasar putusan dan mencatumkan pasal pasal peraturan perundang undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus, ataupun berdasarkan hukum tak tertulis maupun jurisprudensi atau Doktrin hukum ; _____

Hal. 8 dari 33 hal. Put. No. 91/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



Akibat dari putusan yang seperti demikian dapat dibatalkan di tingkat banding atau kasasi . Hal ini ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 443 K/Pdt/1996.

4. Majelis Hakim Pengadilan Negeri telah keliru menilai BUKTI – P.3 sebagai bukti ikatan suami istri yang sah dari H. AGUSSALIM HARGANI dengan Hj. JUWITA KASIM .

Alasan hukum : _____

- a. Bahwa Tergugat – I / Pembanding telah membantah kebenaran bahwa H.AGUSSALIM HARGANI dan Hj. JUWITA KASIM adalah suami istri yang sah . Maka Majelis Hakim wajib menerapkan beban pembuktian kepada Penggugat / Terbanding untuk membuktikan kebenaran bahwa H. AGUSSALIM HARGANI dan Hj. JUWITA KASIM adalah istri yang sah (**Vide pasal 283 R. Bg**). Demikian untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat /Terbanding, maka Penggugat telah mengajukan Bukti P.3 bahwa H. AGUSSALIM HARGANI dan Hj.JUWITA KASIM adalah suami istri. Tetapi setelah meneliti eksistensi Bukti P.3 maka ternyata Bukti P.3 bukan merupakan Akta Perkawinan atau Buku Nikah yang dikeluarkan oleh KUA sebagai bukti pendaftaran perkawinan sah menurut UU No. 32 Tahun 1954 tentang Pencatatan Nikah Talak dan Rujuk. Tetapi Bukti P.3 adalah Kartu Keluarga yang berfungsi sebagai bukti administrasi Kependudukan Kabupaten Maros .Bukti P.3 adalah termasuk sebagai tulisan dibawah tangan (**Pasal 1874 ayat 1 KUHPerdata**), bukan suatu akta otentik, sebagaimana dimaksud oleh (**Pasal 1868 KUHPerdata**) karena tulisan tersebut dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum , hingga kedudukannya tidak mengikat hakim; Karena itu Penggugat dengan bukti P.3 tersebut tidak dapat membuktikan secara legal bahwa H.Agussalim Hargani dan Hj. Juwita Kasim adalah suami istri yang sah. Apalagi dalam Kartu Keluarga

Hal. 9 dari 33 hal. Put. No. 91/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



(Bukti P. 3) tersebut tercatat H. Agussalim Hargani sebagai Kepala Keluarga, tidak pernah menanda tangani Kartu Keluarga tersebut sebagai kepala keluarga; Menurut hukum satu satunya dokumen yang membuktikan bahwa telah terjadi perkawinan yang sah antara suami dan istri, adalah Akta Perkawinan atau Buku Nikah yang dikeluarkan oleh KUA bagi yang beragama Islam; Karena itu pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maros bahwa H.Agussalim Hargani dan Hj. Juwita Kasim adalah suami istri tidak didasarkan pada fakta hukum yang cukup. Dalam kehidupan social masyarakat, tidak berarti seseorang yang telah hidup bersama seperti suami dan istri serta memiliki anak, terikat dalam suatu perkawinan yang sah menurut UU Perkawinan, dengan segala akibat hukumnya; Karena itu satu satunya alat bukti untuk membuktikan seseorang adalah suami dan istri sah, tidak berdasarkan keterangan saksi atau asumsi asumsi saja , tetapi berdasarkan pada Akta Perkawinan atau Buku Nikah yang dikeluarkan oleh KUA bagi yang beragama Islam ; _____

Dalam penjelasan Umum atas UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dalam butir 4 poin b dinyatakan : _____

"Dalam UU ini ditentukan prinsip prinsip atau azas azas mengenai perkawinan dan segala sesuatu yang berhubungan dengan Perkawinan yang telah disesuaikan dengan perkembangan dan tuntutan zaman ; _____

Azas Azas atau prinsip prinsip yang tercantum dalam UU ini adalah sebagai berikut : _____

"Dalam undang undang ini dinyatakan bahwa suatu perkawinan adalah sah bilamana dilakukan menurut hukum masing masing agamanya dan kepercayaan itu dan disamping itu tiap tiap perkawinan harus dicatat menurut peraturan perundang undangan yang berlaku. _____

Hal. 10 dari 33 hal. Put. No. 91/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



Pencatatan tiap tiap perkawinan adalah sama halnya dengan pencatatan peristiwa peristiwa penting dalam kehidupan seseorang, misalnya kelahiran, kematian yang dinyatakan dalam surat keterangan, suatu akte resmi yang juga dimuat dalam daftar pencatatan “. _____

Penggugat / Terbanding pada faktanya dalam gugatannya tidak dapat membuktikan adanya pencatatan peristiwa perkawinan antara Hj. JUWITA KASIM dengan H. AGUSSALIM HARGANI. _____

- b. Bahwa oleh karena suatu perkawinan yang sah selalu menimbulkan akibat hukum baik terhadap anak anak yang dilahirkan dalam perkawinan , maupun harta kekayaan yang diperoleh selama berlangsung perkawinan yang sah, maka sudah tentu akibat hukum tersebut menjadi sah apabila perkawinan tersebut juga sah menurut hukum ; _____

Seorang istri yang sah otomatis akan berhak atas harta gono gini yang diperoleh selama dalam perkawinan yang sah, baik itu atas nama suami maupun atas nama istri dan sebaliknya seorang istri otomatis tidak berhak atas harta kekayaan yang diperoleh atas nama suami, apabila ia tidak memiliki ikatan perkawinan yang sah dengan suaminya ; _____

Dengan demikian karena Penggugat / Tergugat – 2 Rekonvensi / Terbanding tidak dapat membuktikan dalilnya bahwa ia adalah istri sah dari H. Agussalim Hargani, maka sudah tentu menurut hukum Penggugat / Tergugat Rekonvensi-2 / Terbanding tidak berhak atas tanah sertifikat hak milik obyek sengketa atas nama H. Agussalim Hargani ; Karena itu petitum gugatan butir 3 harus ditolak, karena Penggugat/Tergugat Rekonvensi – 1 /Terbanding tidak mempunyai hak dan kepemilikan atas obyek sengketa atas nama H. AGUSSALIM

Hal. 11 dari 33 hal. Put. No. 291/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



HARGANI menyangkut Tanah SHM No.01843 luas 3.175 M2 dan SHM Nomor 58 luas 3.820 M2 , SHM Nomor 236 luas 0.022 M2 dan Akta Jual Beli Nomor 14/PH/KMU/II/2006 luas 3.000 m2 ; -----

5. **Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maros telah melanggar hukum, ketentuan pasal 1340 KHUPerdata, karena mempertimbangkan kedudukan hukum (legal standing) Penggugat sebagai pihak yang berhak dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal. 11/12/2013. Pada hal Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal, 11/12/2013 belum menimbulkan akibat hukum kerugian apapun bagi Penggugat. Karena Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 11/12/2013 tidak ditanda tangani oleh Penggugat dan tidak berlaku pula bagi Penggugat / Terbanding.** -----

Alasan hukum : -----

a. *Sesuai fakta in concreto, Penggugat tidak bersedia menanda tangani persetujuan Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 11/12/2013 (Bukti – P.1) karena itu Pengikatan Jual Beli tersebut tidak berlaku dan mengikat Penggugat ; Karena suatu perjanjian hanya berlaku bagi pihak pihak yang membuatnya (pasal 1340 KHUPerdata). Sedangkan Penggugat/Terbanding tidak sebagai pihak yang membuat dan menanda tangani pengikatan jual beli tersebut , jadi Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 11/12/2013 tersebut tidak berlaku dan mengikat Penggugat. Karena itu Penggugat tidak berhak membatalkan Pengikatan tersebut; Sehingga amar putusan yang mengabukan gugatan penggugat menyatakan batal Pengikatan Jual Beli Nomor 03*

Hal. 12 dari 33 hal. Put. No. 91/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



adalah amar putusan yang melanggar undang undang. Karena majelis hakim telah membenarkan kedudukan hukum Penggugat sebagai pihak ketiga seakan akan yang membuat pengikatan jual beli Nomor 03 tersebut dan menggugat batal pengikatan jual beli tersebut, pada hal Penggugat tidak sebagai pihak dalam perjanjian tersebut, dan Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 11/12/2013 tidak berlaku dan mengikat penggugat ; -----

b. Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 11/12/2013 adalah perjanjian dua pihak dan berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya – **azas facta sun servanda** “(pasal 1338 KUHPerdara). Dengan demikian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 11/12/2013 tidak berlaku bagi Penggugat / Terbanding; Bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak yang membuatnya atau karena alasan alasan yang oleh undang undang dinyatakan cukup untuk itu ; -----

6. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maros telah melanggar hukum acara dalam menjatuhkan putusan Dalam Konvensi – Dalam Pokok Perkara Petitum Butir – 4 “Menghukum pihak Tergugat – 2 menyerahkan surat berharga kepada Tergugat – 3 berupa : ----- dstnya” Dan Petitum Butir - 5 “ memerintahkan Tergugat – 3 menyerahkan dana panjar sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) kepada Tergugat – 1 “. -----

Alasan hukumnya : -----

a. Bahwa seorang Tergugat hanya dapat dihukum untuk menjalankan putusan kepada Penggugat. Karena putusan yang bersifat comdenator hanya dapat dilaksanakan oleh Tergugat kepada Penggugat ; -----

Hal. 13 dari 33 hal. Put. No. 91/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



Petitum butir 4 yang berbunyi menghukum Tergugat – 2 menyerahkan surat surat berharga kepada Tergugat – 3 surat surat berharga berupa : ---- dstnya” Dan Petitum butir 5 “ memerintahkan Tergugat – 3 menyerahkan dana panjar sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) kepada Tergugat – 1 “ adalah amar putusan yang keliru dan melanggar hukum acara; Karena seorang Tergugat dalam konvensi tidak dapat menuntut Tergugat yang sama dalam konvensi; Demikian Dalam Konvensi – Dalam Pokok perkara, Tergugat – 3 tidak pernah menuntut kepada Tergugat – 2 untuk dihukum untuk menyerahkan surat surat berharga tersebut. Dan Dalam Konvensi – Dalam Pokok Perkara Tergugat – 1 tidak pernah menuntut Tergugat – 3 menyerahkan; dana panjar Rp.400.000.000

kepadanya. Sehingga adalah keliru jika Majelis Hakim menjatuhkan putusan dalam Konvensi – Dalam Pokok Perkara dengan amar putusan sebagaimana tersebut pada butir 4, dan 5; Karena mengenai hal tersebut tidak dituntut dalam konvensi oleh Tergugat – 3 kepada Tergugat – 2 dan Tergugat – 1 kepada Tergugat – 3; Jadi Majelis Hakim telah memutuskan apa yang tidak dituntut dalam konvensi oleh Tergugat – 3 dan Tergugat – 1;

- b. Jika Majelis Hakim bermaksud untuk menghukum Tergugat III mengembalikan uang panjar sebesar Rp. 400.000.000 kepada Tergugat – 1, maka tidak lah tepat menurut hukum acara jika diputus Dalam Bagian Konvensi, karena Tergugat - 1 tidak pernah menuntut Tergugat III mengenai hal itu dalam Konvensi – Dalam Pokok Perkara. Maka adalah tepat dan beralasan hukum serta tidak melanggar .hukum acara, jika majelis hakim melandasi pertimbangan hukum pada tuntutan dalam Rekonvensi; Karena dalam Rekonvensi, Tergugat I sebagai Penggugat Rekonvensi memang mendalilkan dan

Hal. 14 dari 33 hal. Put. No. 91/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



menuntut Tergugat III sebagai Tergugat Dalam Rekonvensi – I dan II secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang pajar sebesar Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) berikut ganti kerugian sebesar Rp.520.000.000 (lima ratus dua puluh juta rupiah kepada Penggugat Rekonvensi . Apalagi dalam Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil gugatan rekonvensinya (pasal 283 R. Bg) bahwa Tergugat Rekonvensi – II telah menerima uang panjar sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) berdasarkan (bukti T. I – 2 dan Bukti T.I – 3) maka patut dan beralasan hukum petutum Gugatan Rekonvensi butir – 4 dikabulkan yaitu : Menghukum Tergugat Rekonvensi – I dan Tergugat Rekonvensi – II secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang panjar sebesar Rp.400.000.000 berikut ganti kerugian sebesar Rp.520.000.000,- Sehingga putusan Majelis Hakim dalam Rekonvensi perkara ini, jelas bersifat commdenatoir ; -----

7. Bahwa putusan Majelis Hakim PN Maros yang mengabulkan petitum Gugatan Penggugat menyatakan Akta Nomor 03 tanggal 11/12/2013 batal demi hukum, adalah amar **Putusan Pengadilan Negeri Maros telah bertentangan antara pertimbangan hukum dan amar putusan , melanggar azas hukum kontraditif intermis ; -----**

Alasan hukum : -----

- a. Dalam putusan halaman 33 Majelis Hakim mempertimbangkan " bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan atau oleh No Notaris, maka akta perjanjian jual beli (PJB) menjadi sebuah akta



yang otentik yaitu akta itu harus dibuat oleh (door) atau dihadapan (ten overstaan) seorang pejabat umum ". -----

"Menimbang bahwa perjanjian pengikatan jual beli Nomor 03 yang dibuat oleh Tergugat – 1 dan Tergugat – 3 dihadapan Tergugat – 2 maka menurut majelis hakim bahwa pengikatan jual beli nomor 03 adalah suatu wahana untuk mengikat kedua belah pihak sebelum terjadinya perjanjian pokok jual beli tanah" Tetapi dalam amar putusan Dalam Konvensi butir 2 dan 3 majelis hakim justru menyatakan : " 2 Menyatakan Pengikatan Jual Beli Nomor 03 antara Tergugat – I dengan Tergugat – III adalah Batal. "3. Menyatakan secara hukum Tergugat – 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----

Hal ini merupakan pertentangan antara pertimbangan hukum dan amar putusan ; -----

Putusan yang demikian pada dasarnya dianggap tidak memenuhi syarat sebagai putusan yang jelas dan rinci sehingga cukup alasan menyatakan putusan yang dijatuhkan melanggar azas yang digariskan (Pasal 189 ayat (1) R.Bg .) pasal 19 Undang Undang Nomor 4 tahun 2004 , dahulu pasal 18 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3538 K/Pdt/1984 ; -----

- b. Bahwa Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal, 11/12/2013 tidak dapat dinyatakan batal oleh Majelis Hakim. Karena Majelis Hakim telah mempertimbangkan bahwa Pengikatan Jual Beli No. 03 adalah akta otentik. Dengan demikian sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1420 K /Sip/1978 tanggal 1 Mei 1978 menyatakan "Pengadilan tidak dapat membatalkan suatu akta Notaris, melainkan hanya dapat menyatakan akta Notaris yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan hukum ". -----

Hal. 16 dari 33 hal. Put. No. 91/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



c. Bahwa Tergugat - 2 sebagai Notaris tidak dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum; Karena dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 11/12/2013 disebutkan bahwa “*Menghadap kepada saya, MUHAMMAD ILYAS RACHMAN Sarjana Hukum Notaris berkedudukan di Kabupaten Maros..... dstnya.* Kalimat ini mengandung pengertian bahwa ada pihak pihak yang menghadap Notaris meminta dibuatkan Pengikatan Jual Beli. Dengan demikian karena pembuatan Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 11/12/2013 adalah atas permintaan Haji AGUSSALIM HARGANI sebagai Penjual dan HANNA WIJAYA sebagai pembeli, maka sudah tentu tidak ada unsur perbuatan melawan hukum bagi Tergugat – II ; Sedangkan tindakan Tergugat II menahan sertifikat hak milik obyek sengketa, harus dipandang bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Karena Sertifikat Hak Milik obyek sengketa diserahkan sendiri oleh pemiliknya Tergugat III kepada Tergugat – II, dalam rangka jual beli tanah obyek sengketa yang menjadi tugas dan wewenang Notaris/PPAT sebagai pejabat umum; Kalau kemudian timbul sengketa atas Pengikatan Jual Beli tanah obyek sengketa semetara Tergugat-III telah menerima uang pajar sebesar Rp.400.000.000,- dari Tergugat – I melalui Tergugat –III dan Uang panjar tersebut belum dikembalikan oleh Tergugat III kepada Tergugat – I, maka untuk menjaga kepentingan kedua belah pihak tetap terlindungi, maka Tergugat –III berhak mengamankan sertifikat obyek sengketa sampai dengan Tergugat – I menerima pembayaran kembali uang panjar dari Tergugat – III ; -----
Bahwa sudah tentu tindakan Tergugat – II menahan sementara Sertifikat obyek sengketa yang diserahkan oleh pemiliknya sendiri untuk kepentingan pengurusan jual beli yang menjadi tugas dan wewenang Tergugat – II selaku Notaris/PPAT, bukan merupakan

Hal. 17 dari 33 hal. Put. No. 91/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



perbuatan melawan hukum. Tetapi lebih merupakan persoalan etika seorang Notaris /PPAT yang harus diselesaikan melalui Dewan Kehormatan Notaris, bukan pengadilan ; -----

Karena itu menyatakan Tergugat – II telah melakukan perbuatan melawan hukum melalui peradilan umum, adalah keliru ; -----

8. Membaca pertimbangan majelis hakim dalam putusan halaman 55 Menimbang bahwa sejak dilakukannya penawaran sampai pada penanda tanganan pengikatan jual beli Nomor 03 sampai perkara ini diperiksa di persidangan majelis hakim tidak menemukan fakta hukum adanya kerugian immaterial yang dialami oleh Tergugat – I / Penggugat Rekonvensi, sehingga tidak relevan dan tidak adil untuk menghukum Tergugat Rekonvensi –I dan Tergugat Rekonvensi – II secara tanggung renteng membayar kerugian immaterial kepada penggugat rekonvensi sebesar Rp. 10.000.000.

Alasan hukum : -----

- a. Bahwa dengan tidak dikembalikannya uang panjar Rp.400.000.000 kepada Tergugat – 1 /Pembanding adalah suatu kerugian ; -----
- b. Keuntungan yang mungkin diperoleh Tergugat – I / Pembanding apabila uang Rp. 400.000.000 dalam pengelolaan Tergugat – 1/Pembanding adalah suatu kerugian ; -----
- c. Batalnya pencairan kredit Bank kepada Tergugat – I / Pembanding sebagai akibat tidak dapat melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa, karena tindakan Penggugat / Terbanding adalah suatu kerugian immateril ; -----
- d. Sekecil apapun kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat batalnya Tergugat – I / Pembanding melakukan transaksi jual beli obyek sengketa yang sudah dibayar panjar, karena tindakan, Penggugat / Terbanding, membuktikan Tergugat – I / Pembanding telah mengalami kerugian materil dan immaterial ; -----

Hal. 18 dari 33 hal. Put. No. 91/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat II Rekonvensi telah mengajukan kontra memori banding sebagaimana tersebut didalam surat kontra memori banding tanggal 23 Agustus 2015 sebagai berikut : _____

Bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Maros dalam Putusannya yang dimohonkan banding tersebut, tidak salah dan keliru menerapkan hukum sebagaimana yang diuraikan Tergugat-Pembanding dalam memori bandingnya tersebut. _____

Bahwa setelah Terbanding mencermati, mempelajari secara seksama Terhadap alasan Keberatan Banding, maka sangat jelas upaya spekulasi yang dicoba oleh Pembanding guna mempengaruhi akal sehat judex facti Hakim Banding, oleh karena keberatan yang diajukan oleh Pembanding, pada hakekatnya semuanya telah terjawab dalam Putusan Nomor : 26/Pdt.G/2014/PN.Maros. _____

Bahwa beberapa teori-teori hukum yang dikemukakan oleh Judex Facti Pengadilan Negeri Maros, dalam Putusannya tersebut, sungguh memberikan pembelajaran yang sangat berharga bagi Terbanding, olehnya itu tanggapan atas keberatan yang diajukan oleh Pembanding, akan dijawab secara umum, dengan alasan-alasan sebagai : _____

1. Bahwa Putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Maros yang dimohonkan banding tersebut telah tepat dan benar mengambil putusannya : dalam Pokok Perkara butir 4: "Menghukum pihak Tergugat II menyerahkan surat-surat berharga kepada Tergugat III " berupa : _____
 - SHM No 01843 , luas : 3175M2 (tiga ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi), atas nama H.Agussalim Hargani, terletak di Provinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Maros, Kecamatan Marusu, Desa Tellupoccoe. _____



- SHM No 58, luas 3820 M2 (tiga ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama H.Agussalim Hargani, terletak di Provinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Maros, Kecamatan Marusu, Desa Tellupoccoe. -----
 - SHM No 236 luas 8022 M2 (delapan ribu duapuluh dua meter persegi) atas nama H.Agussalim Hargani, terletak di Provinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Maros, Kecamatan Marusu, Desa Tellupoccoe. -----
 - Akta Jual Beli No : 14/PH/KMU/II/2006, atas tanah milik adat (sawah) Persil Nomor 39.SI, Blok Palisi Kohir Nomor 824. CI/Sbd, luas kurang lebih 3000 M2 (kurang lebih tiga ribu meter persegi), atas nama H.Agussalim Hargani, terletak di Provinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Maros, Kecamatan Marusu, Desa Tellupoccoe. -----
2. Bahwa atas Putusan tersebut oleh pihak Tergugat II / Turut Terbanding dalam hal ini Notaris M. Ilyas Rachman, SH, tidak mengajukan upaya Banding, maka Putusan Nomor : 26/Pdt.G/2014/PN.Maros, yang terkait dengan kepentingan Tergugat II, telah memiliki kekuatan Hukum tetap atau inkrah. -----
3. Bahwa pihak Pemanding tidak memiliki kompetensi untuk mempersebabkan terkait dengan kepentingan Tergugat -2 atas Putusan tersebut, oleh karena Kuasa Hukum Pemanding, bukan Kuasa Hukum Tergugat II / Turut Terbanding. -----
4. Bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Maros, sudah tepat dan benar dalam putusannya pada pokok perkara butir 5 : Memerintahkan pihak Tergugat III menyerahkan Dana Panjar Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) kepada Tergugat I. -----
5. Bahwa pihak Tergugat III / Turut Terbanding atas Putusan tersebut, tidak menggunakan haknya untuk Banding, maka Putusan Tersebut, yang

Hal. 20 dari 33 hal. Put. No. 91/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



terkait kepentingan Tergugat III, dengan sendirinya telah mempunyai Kekuatan Hukum tetap atau Inkrah. _____

6. Bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Maros, sudah tepat dalam pertimbangannya menilai Bukti-P3 sebagai bukti ikatan suami Isteri yang sah, hal tersebut didasari dengan Kesaksian para Saksi Terbanding yang menyatakan bahwa Terbanding adalah isteri dari Tergugat III / Turut Terbanding.
7. Bahwa keberatan Pembanding tersebut, adalah suatu hal yang eronis, oleh karena pihak Tergugat II dalam hal ini Notaris M.Ilyas Rachman,SH, tidak dapat menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 11/12/2013, oleh karena Terbanding/Penggugat konvensi tidak bersedia menandatangani, hal tersebut menunjukkan bahwa Tergugat II, mengakui bahwa Terbanding-Penggugat adalah isteri sah dari Tergugat - 3 (H.Agussalim Hargani). _____
8. Bahwa yang menjadi pertanyaan, kenapa Pembanding –Tergugat I, baru mempersoalkan keabsahan atas pasangan suami isteri Terbanding dengan Tergugat III, padahal persoalan ini telah digantung oleh Pembanding selama kurang lebih 12 bulan, tanpa mempersoalkan keabsahan suami isteri Terbanding dengan Tergugat-III /Turut Terbanding. Selanjutnya Terbanding-Penggugat, telah berupaya sedimikian rupa agar alas hak berupa 3 (tiga) buah sertifikat dan 1 (satu) buah Akta Jual Beli. Yang menjadi obyek sengketa, namun karena Pembanding-Terguga I tidak memberikan kepastian sikap, demikian pula TergugatII dalam hal ini Notaris M.Ilyas Rachman,SH, tidak bersedia menyerahkan alas hak tersebut, oleh karena pihak Pembanding-Tergugat I, tidak bersedia menerima dana DP yang telah diserahkan kepada Tergugat-III, dan selama proses negoisasi, mediasi, termasuk melalui pihak berwajib (Polisi) tidak pernah menyinggung keabsahan Terbanding-Penggugat sebagai Istri Tergugat III. _____

Hal. 21 dari 33 hal. Put. No. 91/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



9. Bahwa selain tidak pernah sebelumnya Pembanding mempermasalahkan keabsahan dari pasangan suami isteri Terbanding dengan Tergugat-III Terbanding tidak mengajukan bukti surat berupa Akta Nikah, oleh karena menganggap dengan mengajukan bukti surat berupa Kartu Keluarga No : 7309142901055845 (bukti-P.3), sudah cukup membuktikan bahwa antara Terbanding dengan Tergugat III / Turut Terbanding adalah pasangan suami isteri. Terbitnya Kartu Keluarga yang diterbitkan oleh pihak Pemerintah dasarnya adalah Akta Nikah, selanjutnya Terbanding memiliki Kartu Tanda Pengenal (KTP) dasarnya adalah Kartu Keluarga, demikian pula terbitnya KTP Pembanding dasarnya juga Kartu Keluarga. ———
10. Bahwa Pembanding tidak jelas sikapnya terkait dengan sikap Terbanding, dimana Tergugat-III, bersedia menyerahkan kembali dana yang telah diterima sejumlah Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) kepada Pembanding-Tergugat- I, namun Pembanding tidak bersedia menerima dana tersebut, disisi lain dalam mediasi yang diprakarsai Tergugat II dalam hal ini Notaris M. Ilyas Rachman, SH, telah menyatakan dengan secara tegas bahwa Rencana Jual beli terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut, tidak akan dibeli, karena menyangkut harga diri, akhirnya Terbanding mengajukan gugatan untuk mendapatkan kepastian hukum. —————
11. Bahwa bukti T.1-3 berupa rekening Koran, memberikan petunjuk bahwa Pembanding tidak memiliki uang yang cukup untuk membeli tanah yang menjadi obyek Sengketa, hal tersebut dapat terbaca bahwa Saldo Akhir : Rp 778.564.791.68 (tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus enam puluh empat ribu tujuh ratus sembilan puluh satu, enam puluh delapan sen). —————
12. Bahwa pihak Pembanding dalam gugatan rekonsensinya menuntut kepada Terbanding dan Tergugat- III / Turut Terbanding, sebanyak 10% X 13 bulan X Rp 400.000.000 = Rp 520.000.000. (lima ratus dua puluh juta

Hal. 22 dari 33 hal. Put. No. 91/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



rupiah), hal tersebut hanya berlaku, sekiranya telah terbit Akta Jual Beli, secara hukum harus tunduk pada Akta Pengikatan Jual Beli. -----

13. Bahwa salah satu bukti itikad baik Terbanding, dalam gugatannya meminta Majelis Hakim kiranya Memerintahkan kepada Tergugat-III untuk mengembalikan dana secara utuh kepada Pembanding sebanyak Rp 400.000.000. (empat ratus juta rupiah), meskipun Tergugat-III telah menyerahkan dana kepada perantara/makelar sejumlah Rp 40.000.000 (empat puluh juta rupiah). -----

14. Bahwa uraian tersebut sudah tercakup secara keseluruhan dalam pertimbangan Judex Facti Pengadilan Negeri Maros, olehnya itu alasan-alasan memori banding yang dikemukakan Tergugat terbanding adalah sangat keliru dan tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga alasan-alasan tersebut berdasar dan beralasan DITOLAK. -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan putusan resmi Pengadilan Negeri Maros tanggal 25 Juni 2015 No.26/Pdt.G/2014/PN.Maros dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi tertanggal 29 Juli 2015 dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi /Tergugat 2 Rekonvensi tertanggal 23 Agustus 2015, berpendapat sebagai berikut : -----

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan – pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama mengenai eksepsi dari Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang telah di putusan dalam putusan sela sudah tepat dan benar, oleh karena itu putusan dalam putusan sela mengenai eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan; -----

Hal. 23 dari 33 hal. Put. No. 291/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum tersebut, akan tetapi dalam penentuan siapa saja yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara ini, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama, dengan alasan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Hakim Tingkat Pertama telah menjelaskan pada pokoknya bahwa Turut Terbanding semula Tergugat II / Turut Tergugat Rekonvensi telah menguasai SHM No.01843 Desa Tellupoccoe, SHM No.58 Desa Tellupoccoe, SHM No.236 Desa Tellupoccoe dan Akta Pengikatan Jual Beli No.14/PH/KMU/II/2006, dimana dengan tidak dilaksanakannya jual beli terhadap tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengikatan Jual Beli No:03 tersebut, maka Turut Terbanding semula Tergugat II / Turut Terbanding Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum untuk menyerahkan 3 SHM dan 1 Akta Jual Beli tersebut diatas kepada Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Terbanding II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut di atas, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui akan tetapi selain dari pada itu oleh karena akibat dari batalnya akta pengikatan jual beli tersebut ada pihak lain yang dirugikan yaitu Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebagai akibat dari perbuatan Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi yang telah menyetujuinya untuk menjual tanah sebagaimana disebut dalam SHM No.01843 Desa Tellupoccoe, SHM No.58 Desa Tellupoccoe, SHM No.236 Desa Tellupoccoe dan akta jual beli No.14/PH/KMU/II/2006 kepada Pembanding semula Tergugat I / Penggugat Rekonvensi, dimana perjanjian pengikatan jual beli tersebut dituangkan didalam akta pengikatan jual beli No. 03 yang dibuat oleh Turut Terbanding semula Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi, akan tetapi akta pengikatan

Hal. 24 dari 33 hal. Put. No. 91/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



jual beli No.03 tersebut oleh Hakim Tingkat Pertama dinyatakan batal, dan pembatalan tersebut menurut pendapat Pengadilan Tinggi bukan karena kesalahan Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, akan tetapi karena kesalahan dari Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi, sebab telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli sendiri, padahal mengetahui bahwa objek dari pengikatan jual beli tersebut adalah harta bersama dengan Terbanding I semula Penggugat I Konvensi / Tergugat I Rekonvensi ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Terbanding III semula Tergugat III / Tergugat II Rekonvensi juga telah melakukan perbuatan melawan hukum ;. ----

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini Hakim Tingkat Pertama telah memutuskan bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan Rekonvensinya, maka gugatan Rekonvensi dari Pembanding Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dinyatakan ditolak seluruhnya. -----

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama, dengan alasan yuridis sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi atas gugatan Konvensi diambil alih sebagai pertimbangannya sendiri dalam mempertimbangkan gugatan Rekonvensi ini. -----

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan didalam gugatan Konvensi dimana Pengadilan Tinggi telah mempertimbangkan bahwa Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagai akibat dari kesalahannya telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan sebagaimana tersebut didalam SHM No.01843 Desa Tellupoccoe, SHM No.58

Hal. 25 dari 33 hal. Put. No. 91/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



Desa Tellupocoe, SHM No.236 Desa Tellupocoe dan Akta Jual Beli No.14/PH/KMU/II/2006 kepada Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, dimana dalam perjanjian pengikatan jual beli No.03 tersebut Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi akan menjual tanah sebagaimana tersebut di atas, akan tetapi akta pengikatan jual beli No.03 tersebut di atas oleh Hakim Tingkat Pertama dinyatakan batal dan hal tersebut Pengadilan Tinggi juga sependapat dengan pembatalan atas akta pengikatan jual beli No.03 tersebut. _____

Menimbang, bahwa sebagai konsekwensi dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi, maka menurut Pengadilan Tinggi, Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi juga harus dinyatakan telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) atas perjanjian yang telah dilakukannya terhadap Pembanding semula Tergugat I / Penggugat Rekonvensi (vide perjanjian pengikatan jual beli No.3). _____

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi oleh Pengadilan Tinggi dinyatakan telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian pengikatan jual beli, maka kepada Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi adalah adil dan patut pula diwajibkan untuk mengembalikan prestasi yang telah dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat I / Penggugat Rekonvensi yaitu sejumlah uang panjar sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan ganti rugi sebagai akibat kerugian yang ditanggung oleh Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi yaitu membayar sejumlah uang yang akan dipertimbangkan sebagaimana diuraikan berikut ini ; _____

Menimbang, bahwa oleh karena pengembalian uang panjar sebesar Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) yang dibebankan kepada Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi telah ditetapkan di

Hal. 26 dari 33 hal. Put. No. 91/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



dalam putusan gugatan Konvensi, maka pengembalian terhadap uang panjar sebesar Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) tersebut tidak akan .ditetapkan lagi didalam putusan gugatan Rekonvensi ini ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut di atas oleh karena Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah dapat membuktikan tentang adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dari Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi oleh Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, maka putusan gugatan Rekonvensi oleh Hakim Tingkat Pertama harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri gugatan Rekonvensi ini yang amarnya sebagaimana di sebutkan di bawah ini. -----

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Rekonvensi dari Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa terhadap petitum Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada ad.1 oleh karena petitum tersebut berhubungan dengan petitum-petitum Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi selebihnya maka terhadap petitum tersebut akan dipertimbangkan setelah Pengadilan Tinggi mempertimbangkan petitum petitum Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi selebihnya terlebih dahulu. -----

Menimbang, bahwa terhadap petitum Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada ad.2 Pengadilan Tinggi berpendapat oleh karena telah dapat dibuktikan adanya perbuatan ingkar janji dari Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi, maka terhadap petitum ad.2 tersebut dapat dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa terhadap petitum Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi ad.3 Pengadilan Tinggi berpendapat oleh



karena akta pengikatan perjanjian jual beli No.03 tanggal 11 Desember 2003 tersebut telah dinyatakan batal, maka terhadap petitum ad.3 tersebut haruslah ditolak. _____

Menimbang, bahwa terhadap petitum Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada ad.4 dimana Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi diminta untuk dihukum untuk membayar uang paksa atau membayar ganti rugi atas keuntungan yang dapat diperoleh jika uang panjar sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dikelola oleh Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebesar 10 % setiap bulan dari uang panjar, menurut pendapat Pengadilan Tinggi oleh karena petitum ini bersifat alternatif atau pilihan maka Pengadilan Tinggi akan memilih menghukum Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi untuk membayar ganti rugi akibat dari ingkar janji yang telah dilakukannya sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas, maka dinilai adil dan sepantasnyalah Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar 5 % setiap bulan dari jumlah uang panjar yang telah diterimanya dihitung sejak Pengikatan Jual Beli yaitu tanggal 11 Desember 2013 sampai perkara ini diputus ditingkat banding selama 26 (duapuluh enam) bulan, maka : $26 \times (5 \% \times \text{Rp.400.000.000,-}) = \text{Rp.26} \times \text{Rp.20.000.000,-} = \text{Rp.520.000.000,-}$. (Lima ratus dua puluh juta rupiah)

Menimbang, bahwa oleh karena setelah perkara ini diputus belum ada kepastian kapan Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi akan membayar ganti rugi kepada Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, maka menurut Pengadilan Tinggi adalah adil dan patut kepada Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi dihukum pula untuk membayar ganti rugi setiap kali terjadi keterlambatan membayaran uang ganti rugi kepada Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dihitung sejak putusan ini di

Hal. 28 dari 33 hal. Put. No. 291/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



ucapkan di tingkat banding sampai pada waktu Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi membayar uang panjar dan ganti rugi yang dibebankan kepadanya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada ad.5 dan ad.7 Pengadilan Tinggi berpendapat oleh karena tidak ada alasan-alasan yang mendasar terhadap petitum tersebut, maka petitum - petitum tersebut haruslah ditolak. _____

Menimbang, bahwa terhadap petitum Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada ad.6 Pengadilan Tinggi berpendapat oleh karena selama ini tidak ada sita jaminan atas objek sengketa maka terhadap petitum tersebut harus ditolak. _____

Menimbang, bahwa oleh karena perkara gugatan Rekonvensi ini berhubungan dengan perkara gugatan Konvensi, maka biaya perkara gugatan Rekonvensi ini ditetapkan nihil. _____

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Rekonvensi dari Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya. _____

Mengingat, Undang-Undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang No.49 Tentang Peradilan Umum, RBg serta peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini. _____

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi; _____

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menguatkan putusan Sela Pengadilan Negeri Maros tanggal 30 Maret 2015 No.26/Pdt.G/2014/PN.Maros yang dimohonkan banding ; _____

Hal. 29 dari 33 hal. Put. No. 291/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner

**Dalam Pokok Perkara :**

- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Maros tanggal 25 Juni 2015 No.26/Pdt.G/2014/PN.Maros yang dimohonkan banding tersebut, sepanjang mengenai di tetapkannya Terbanding III semula Tergugat III Konvensi /Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum : _____
- Mengabulkan gugatan Terbanding I semula Penggugat Konvensi / Tergugat I Rekonvensi untuk sebagian ; _____
- Menyatakan Pengikatan Jual Beli No.03 antara Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dengan Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi adalah batal ; —
- Menyatakan Terbanding II semula Tergugat II Konvensi /Turut Tergugat Rekonvensi dan Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum; _____
- Menghukum Terbanding II semula Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan surat – surat berharga kepada Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi berupa : _____
 - SHM No 01843 , luas : 3175M2 (tiga ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi), atas nama H.Agussalim Hargani, terletak di Provinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Maros, Kecamatan Marusu, Desa Tellupoccoe. _____
 - SHM No 58, luas 3820 M2 (tiga ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama H.Agussalim Hargani, terletak di Provinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Maros, Kecamatan Marusu, Desa Tellupoccoe. _____
 - SHM No 236 luas 8022 M2 (delapan ribu dua puluh dua meter persegi) atas nama H.Agussalim Hargani, terletak di Provinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Maros, Kecamatan Marusu, Desa _____

Hal. 30 dari 33 hal. Put. No. 291/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



Tellupocoe. _____

- Akta Jual Beli No : 14/PH/KMU/II/2006, atas tanah milik adat (sawah) Persil Nomor 39.SI, Blok Palisi Kohir Nomor 824. CI/Sbd, luas kurang lebih 3000 M2 (kurang lebih tiga ribu meter persegi), atas nama H.Agussalim Hargani, terletak di Provinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Maros, Kecamatan Marusu, Desa Tellupocoe. _____

- Memerintahkan Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi menyerahkan uang panjar sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi; _____
- Memerintahkan Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk menerima pengembalian uang panjar sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dari Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi; _____
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Terbanding II semula Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi dan Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah); _____
- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat I Rekonvensi selain dan selebihnya; _____

Dalam Rekonvensi :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Maros tanggal 25 Juni 2015 No.26/Pdt.G/2014/PN.Maros yang dimohonkan banding ; _____

Hal. 31 dari 33 hal. Put. No. 291/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner

**MENGADILI SENDIRI :**

- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ; -----
- Menyatakan Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) ; -----
- Menghukum Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 520.000.000,- (lima ratus dua puluh juta rupiah) kepada Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi terhitung sejak tanggal 11 Desember 2013 sampai dengan perkara ini diputus ditingkat banding; -----
- Menghukum Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk setiap bulannya dihitung sejak perkara ini di putus di tingkat banding sampai dengan waktu Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Tergugat II Rekonvensi membayar uang panjar dan ganti rugi yang dibebankan kepadanya; -----
- Menetapkan ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini adalah nihil;
- Menolak gugatan Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya; -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari **Selasa** tanggal **16 Pebruari 2016** oleh kami **AGUSTINUS SILALAH,SH.,MH.** selaku Ketua Majelis, **H. MUHAMMAD LUTFI, SH.,MH.** dan **H. PRIM FAHRUR RAZI,SH.,MH.** Masing-masing selaku Anggota Majelis. Putusan mana diucapkan didalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **22 Februari 2016** oleh Ketua Majelis

Hal. 32 dari 33 hal. Put. No. 291/Pdt/2015/PT.Mks

Scanned by CamScanner



tersebut dengan didampingi oleh H. MUHAMMAD LUTFI,SH.,MH. dan H. PRIM FAHRUR RAZI, S.H.,MH. Masing-masing selaku Anggota Majelis, dibantu oleh Hj. SURYANI, SH.,MH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Makassar tanpa dihadiri oleh pihak yang berperkara ataupun kuasa hukumnya ; _____

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

H. MUHAMMAD LUTFI, SH., MH.



HAKIM KETUA,

AGUSTINUS SILALAH, SH., MH.

H. PRIM FAHRUR RAZI, SH., MH.

PANITERA PENGGANTI,

Hj. SURYANI, SH., MH.

Perincian biaya banding :

1. Meterai	Rp. 6.000,00 ;
2. Redaksi	Rp. 5.000,00 ;
3. Leges	Rp. 3.000,00 ;
4. Pemberkasan	<u>Rp. 136.000,00;</u>
Jumlah	Rp. 150.000,00;
(Seratus lima puluh ribu rupiah)	

Scanned by CamScanner