



**PUTUSAN**

**NOMOR : 298/PDT/2020/PT MKS**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdatapada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**MASTUNING**, Tempat tanggal lahir Soppeng 31 Desember 1967, Umur 52 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jalan BTN ASABRI Blok C8/7 RT.003 RW.009 Kel.Manggala Kec.Manggala Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama :

1. SUFYAN LAHABI, SH, MH
2. H.MUHAMMAD ASDAR N, SH, MH
3. HENDRAWAN AZIS, SH, MH

Yang merupakan TIM Advokat / Penasihat Hukum pada Kantor YLBH GARDA KEADILAN NUSANTARA beralamat di Jalan Gunung Tolong No.216 Kelurahan Lumpue Kecamatan Bacukiki Barat Kota Parepare berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Pebruari 2020 yang didaftarkan pada Pengadilan Negeri Maros dengan No.100/SK/PDT/HK/II/2020/PN Mrs tanggal 24 Pebruari 2020 selanjutnya disebut sebagai .....PEMBANDING;

**MELAWAN**

**Hj.ST.SARSINAH, S.Pdi**, Tempat tanggal lahir Erelebu 31 Desember 1958 Umur 61 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan PNS, Bertempat tinggal di Dusun Mangki Kecamatan Cempa Kabupaten Pinrang Propinsi Sulawesi Selatan dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama RAHMAT ARSYAD Tempat dan tanggal lahir Pinrang 29 April 1989, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Dosen, alamat Jalan Langsung No.4 Kel.Turikale Kecamatan Turikale Kab.Maros berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 186/SK/INST/III/2020/PN Mrs tanggal 11 Maret 2020 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maros yang selanjutnya disebut ..... **TERBANDING**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;  
Setelah Membaca ;



1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar, tanggal 2 September 2020 Nomor 298/PDT/2020/PT MKS tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Surat penunjukan Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 3 September 2020 Nomor 298/PDT/2020/PT MKS, tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Membaca surat gugatan Pembanding semula Penggugat tertanggal 24 Februari 2020, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maros pada tanggal 25 Februari 2020 dengan register perkara Nomor 14/Pdt Bth/2020/PN Mrs yang isinya pada pokoknya adalah sebagai berikut;

Adapun Yang Menjadi Pokok Permasalahan Adalah :

1. Bahwa Perkara No.11/Pdt.G/2018/PN.Mrs, putus pada tanggal 23 Oktober 2018 diantara Para Pihak berperkara antara ;
  - 1.1. Mastuning Selaku Pembeli Objek Sengketa Tahun 2012 (Tergugat II) Termohon Eksekusi.
  - 1.2. Drs.Suryadi selaku Penjual Objek Sengketa (Tergugat I) Termohon Eksekusi.
  - 1.3. HJ. ST. Sarsinah, S.Pd.I selaku Pembeli objek sengketa pada Tahun 2017 (Penggugat) Pemohon Eksekusi.

Selanjutnya Objek Sengketa 1 Unit Perumahan Mutiara Indah Blok C-8 Nomor 7 Desa Moncongloe Lappara Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros dengan batas-Batas.

sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah Sucipto  
sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan  
sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah Hery Steve  
sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Milik Hj.Azizah Patompo

2. Berdasarkan Hukum Bahwa Mastuning selaku Tergugat II Termohon Eksekusi adalah membeli rumah pada tahun 2012 dari Drs. Suryadi (Tergugat I) Termohon Eksekusimelakukan Perjanjian Jual Beli Rumah SYAH menurut hukum Kwitansi Jual Beli dan Kwitansi Pembayaran Cicilan Rumah BTN objek sengketa hal tersebut telah sesuai YURISPRUDENSI M.A nomor 126 K/Sip/1976 , Tgl 4-4-1978 MENYATAKAN “ Untuk Syahnya Jual Beli Tanah, tidaklah mutlak harus dengan Akte yang dibuat oleh dan dihadapan



*Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti “ hal tersebut menurut huku pasal 1857 KUHPerdara “ Bahwa akta dibawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan Akta Otentik“.*

3. Bahwa MASTUNING TERGUGAT II Termohon Eksekusi adalah Pembeli Pertama Objek Sengketa yang beritikad Baik dari Tahun 2012 dan menempati rumahnya hingga sekarang maka sesuai pula YURISPRUDENSI M.A no 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 **“Pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan (Antara Mastuning Tergugat I dan Drs. Suryadi Tergugat II) haruslah dianggap syah.”**
4. Bahwa HJ. ST. Sarsinah, S.Pd.I selaku **Penggugat Pembeli** kedua Rumah **BTN objek sengketa perkara aquo dari Perjanjian Pinjam Meminjam Uang dan Menjadi Jaminan adalah Tanah dan Bangunan Rumah BTN Objek Sengketa dalam Perkara aquo** , Selanjutnya diketahui HJ. ST. Sarsinah, S.Pd.I dan Drs.Suryadi adalah Saudara Kandung ,**hal tersebut sesuai YURISPRUDENSI M.A Nomor 141 K/Sip/1973 tgl, 20-11-1975 “ Meskipun mengenai Jual beli Rumah dan tanah Sengketa ( SHM 02137 yang sudah dibalik nama dari Tergugat I ke Penggugat ) Maka Pula Harus diperiksa dan perlu diselidiki lebih lanjut sah tidaknya perbuatan materiele jual beli ( materiele handaling van verkoop).**
5. Bahwa Perkara No.11/Pdt.G/2018/PN.Mrs, Putus pada Tanggal 23 Oktober 2018 **DALAM PENETAPAN EKSEKUSI**, Ketua Pengadilan Negeri Maros **HARUSLAH DIBATALKAN** KARENA Melanggar **AZAS TRI PERADILAN** dan Hak-hak Mastuning Tergugat II Termohon Eksekusi selaku Pembeli Rumah yang beritikad baik dari tahun 2012 menempati rumah sampai sekarang.
6. Bahwa MASTUNING Tergugat II Termohon Eksekusi **KEBERATAN** atas Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Mrs dalam perkara aquo, dan putus pada tanggal 23 Oktober 2018 , **TIDAK MEMPERTIMBANGKAN BERDASARKAN HUKUM** dalam Amar Putusannya **“ SEHARUSNYA ADANYA GANTI KERUGIAN PIHAK TERGUGAT II SELAKU PEMBELI RUMAH YANG PERTAMA OBJEK SENGKETA “** ?????? hal tersebut sesuai dengan YURISPRUDENSI MA No.350 K/Sip/1968 **MENYATAKAN “ Dalam hal orang menjual rumahnya (Tergugat I Termohon Eksekusi), sebelum menyerahkan rumah tersebut kepada pembeli (Tergugat II Termohon Eksekusi), menjual lagi rumah**



tersebut (kepada Peggugat Pemohon Eksekusi) serta menyerahkannya kepada pihak ketiga(kepada Peggugat), Pembeli pertama (Tergugat II Termohon Eksekusi) hanya dapat menuntut penggantian kerugian atau pembetulan perjanjian disertai penggantian berdasarkan wansprestasi (cidra janji) yang telah dilakukan oleh penjual , seterusnya.

**ATAU MEMBATALKAN PERJANJIAN JUAL BELI KEPADA PEMBELI YANG KEDUA (Penggugat Pemohon Eksekusi) maka dari itu Selanjutnya Tergugat II Termohon Eksekusi selaku Pembeli mengambil upaya hukum pidana melaporkan Tergugat I selaku Penjual atas Kerugian Tergugat II Termohon Eksekusi selaku Pembeli kepada Kepolisian Negara R.I cq. POLDA SULSEL STTLP Nomor STTLP/320/VIII/2017/SPKT dalam Perkara Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan**

7. Bahwa Objek Sengketa Telah Masuk Wilayah BTN ASABRI Kelurahan dan Kecamatan Manggala Kota Makassar maka dari itu berlaku Kompetensi Relatif Peradilan

Berdasarkan hukum hal-hal sebagaimana terurai diatas, dengan ini Pemohon Perlawanan Eksekusi (ANMANING) Partij Verzet , mohon dengan hormat kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Maros yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenaan kiranya mempertimbangkan dalil-dalil Pemohon Perlawanan Eksekusi (ANMANING) Partij Verzet ini dan selanjutnya terlebih dahulu mengambil Penetapan dari Perlawanan Eksekusi ANMANING yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Maros, sehingga ada Putusan dari Pengadilan Negeri Maros mengenai Perkara Perlawanan Perlawanan Eksekusi ini berkenaan pula akan menjatuhkan putusan sebagai berikut ;

1. Mengabulkan Permohonan Perlawanan Eksekusi Tergugat II selaku Termohon Eksekusi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Menurut Hukum bahwa Tergugat II Termohon Eksekusi Pelawan Eksekusi adalah Pembeli yang beritikad baik
3. Menghukum Penjual Tergugat I Drs. Suryadi Termohon Eksekusi telah Wansprestasi (Cidera Janji) telah menjual Tanah dan rumahnya dan menjual kembali kepada Peggugat Pemohon Eksekusi dan mengembalikan Hak Tergugat II Termohon Eksekusi Selaku Pembeli .
4. Menyatakan Batal Menurut Hukum Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Mrs , yang putus pada tanggal 23 Oktober 2018 , beserta penetapan yang berupa perintah untuk melaksanakan putusan tersebut , membatalkan Perintah Pengosongan Rumah Tergugat II Termohon



Eksekusi, dan atau Sepanjang telah adanya GANTI KERUGIAN TERGUGAT II Termohon Eksekusi.

5. Menghukum Termohon untuk membayar yang timbul dalam perkara ini . Apabila Majelis Hakim berkehendak lain, Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*)

Membaca surat jawaban Kuasa Terbanding semula Tergugat tertanggal 20 Maret 2020 yang isinya pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Maros Kelas 1B Nomor 11/PDT.G/2018/PN.Mrs, Tanggal 23 September 2018 telah berkekuatan hukum tetap (In kracht vqn gewijsde) dan dalam putusan itu bersifat penghukuman/condemnatoir, yang mana salah satu amar dan/atau dictum dalam putusan tersebut antara lain: **Menghukum TERGUGATI dan TERGUGAT II (sekarang Penggugat/Termohon Eksekusi) untuk menyerahkan objek sengketa kepada PENGGUGAT (sekarang Tergugat/ Pemohon Eksekusi) dalam keadaan kosong, sempurna tanpa beban apapun.** Oleh karena itu putusan tersebut harus dilaksanakan (eksekusi).
2. Bahwa sebagai pihak yang menang, **Tergugat/ Pemohon Eksekusi** dapat meminta bantuan pengadilan untuk melaksanakan eksekusi putusan sebagaimana bunyi **Pasal 196 HIR: "Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukkan permintaan, baik dengan lisan, maupun dengan surat, kepada ketua, pengadilan negeri yang tersebut pada ayat pertama pasal 195, buat menjalankan keputusan itu Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan, supaya ia memenuhi keputusan itu di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua, yang selama-lamanya delapan hari."**
3. Bahwa demi kepastian hukum dan untuk mendapatkan hak **Tergugat/ Pemohon Eksekusi** mengajukan Permohonan Eksekusi di Pengadilan Negeri Maros sebagaimana penjelasan Pasal 195 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui ("HIR") sebagai ketentuan hukum acara perdata di Indonesia, yang berbunyi: **Dalam perkara perdata oleh karena pihak yang menang telah memperoleh keputusan hakim yang menghukum pihak lawannya maka ia berhak dengan alat-alat yang diperbolehkan oleh undang-undang untuk memaksa pihak lawan guna mematuhi keputusan hakim itu.** Hak ini memang sudah selayaknya, sebab kalau



tidak ada kemungkinan untuk memaksa orang yang dihukum maka peradilan akan tidak ada gunanya;

4. Bahwa seluruh poin yang menjadi alasan/dasar dari gugatan perlawanan Eksekusi yang didalilkan oleh **Penggugat / Termohon Eksekusi** semuanya telah diuji secara mendalam dan terkonfirmasi dengan sangat jelas pada fakta persidangan yang menjadi dasar Putusan Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Maros.
5. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Maros Perkara Nomor: 11/Pdt.G/2018/PN.Mrs tertanggal 23 september 2018 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Perkara Nomor: 88/PDT/2019/PT.Mks yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjude) telah tepat dan sesuai dengan fakta dan ketentuan hukum baik pertimbangan majelis hakim judex facti maupun mengenai penerapan hukumnya (judex juris)

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **Penggugat/ Termohon Eksekusi** pada poin 2 mendalilkan bahwa berdasarkan hukum Mastuning selaku **Penggugat/ Termohon Eksekusi** mengaku membeli rumah pada tahun 2012 dari Drs. Suriadi (dahulu Tergugat I) melakukan perjanjian jual beli yang sah dengan bukti kwitansi yang dimiliki.

Bahwa atas dalil tersebut kami **Tergugat/ Pemohon Eksekusi** menanggapi sebagai berikut: Kwitansi yang dimiliki oleh **Penggugat/ Termohon Eksekusi** yang diklaim sebagai bukti jual beli rumahtelah diperiksa dan diteliti oleh majelis hakim dalam persidangan di Pengadilan Negeri Maros.

Bahwa berdasarkan fakta Persidangan Kwitansi yang dimiliki **Penggugat/ Termohon Eksekusi** sama sekali tidak bisa dipertanggung jawabkan karena tidak ada seorang-pun saksi yang menyaksikan/melihat secara langsung kapan dan dimana transaksi tersebut dilakukan. Selain itu **objek yang dimaksud didalamnya sangat tidak jelas** karena keterangan yang tertulis hanya menyebutkan rumah yang terletak di perumahan ASABRI Moncong Loe sementara objek sengketa yang dimaksud dalam gugatan a quo sangatlah jelas yaitu sebidang tanah dan bangunan dengan luas 84 M<sup>2</sup> yang letaknya di Perumahan Mutiara Indah Blok C-8 Nomor 7 Desa Moncongloe Lappara, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros.

Bahwa proses jual beli atau peralihan hak atas tanah haruslah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebab tanah dan bangunan



adalah benda tidak bergerak (benda tetap) sehingga proses jual belinya berbeda dengan jual beli benda bergerak. Secara hukum, jual beli tanah dan bangunan memerlukan akta otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dalam hal ini PPAT.

Bahwa **Pasal 26 ayat 1 UUPA** menyebutkan : *“Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”*

Bahwa berdasarkan Pasal diatas untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, **Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.** Pasal tersebut menegaskan bahwa proses jual beli yang dilakukan oleh **Tergugat/ Pemohon Eksekusi** telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku karena dibuat oleh dan dihadapan PPAT, dan sekaligus membantah keabsahan proses transaksi yang diklaim oleh **Penggugat/ Termohon Eksekusi.**

2. Bahwa **Penggugat/ Termohon Eksekusi** pada poin 4 mempersoalkan jual beli yang dilakukan antara Hj. Sitti Sarsinah, S.Pdi selaku pembeli dengan Drs. Suriadi selaku penjual karena **Penggugat/ Termohon Eksekusi** menganggap bahwa Hj. Sitti Sarsinah memiliki hubungan darah sebagai saudara kandung dengan Drs. Suriadi.

Bahwa atas dalil tersebut **Tergugat/ Pemohon Eksekusi** ingin mengklarifikasi bahwa **Hj. Sitti Sarsinah, S.Pdi** selaku Pembeli tidak memiliki hubungan darah apalagi saudara kandung dengan **Drs. Suriadi** selaku penjual.

Bahwa walaupun seseorang memiliki hubungan keluarga seperti saudara kandung hal tersebut tentu tidak bisa dijadikan sebagai alasan untuk mempersoalkan keabsahan apalagi membatalkan transaksi jual beli yang dilakukan antara keduanya selama transaksi tersebut telah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku.

3. Bahwa **Penggugat/ Termohon Eksekusi** pada poin ke 3 dan 5 mendalilkan bahwa **Penggugat/ Termohon Eksekusi** adalah pembeli



pertama objek sengketa yang beritikad baik yang menempati rumah objek sengketa a quo dari tahun 2012 yang harus dilindungi.

Bahwa terhadap dalil tersebut maka **Tergugat/ Pemohon Eksekusi** dalam hal ini menganggap bahwa **Penggugat/ Termohon Eksekusi** tidak memahami/ mengerti tentang apa yang dimaksud sebagai pembeli yang beritikad baik dalam hukum jual beli tanah;

**Bahwa kriteria/pengertian pembeli yang beritikad baik** yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai berikut:**

**a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:**

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat;
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

**b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjualbelikan antara lain:**

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat. Syarat huruf a dan b di atas **bersifat kumulatif**, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja. Dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta



*material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Bahwa Tergugat/ Pemohon Eksekusi dalam hal ini sebelum melakukan transaksi baik utang piutang maupun jual beli, terlebih dahulu telah melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan (data yuridis) sertifikat hak milik nomor 02137 atas nama Suriadi di Kantor Pertanahan kabupaten Maros pada tanggal 24 Januari 2017 dan hasil pemeriksaannya menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak ada masalah dan telah sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan kabupaten Maros. Selain itu Tergugat/ Pemohon Eksekusi juga telah melakukan pengecekan fakta material (data fisik) secara langsung di lokasi objek sengketa a quo. Berdasarkan hal tersebut sangatlah jelas bahwa pembeli yang beritikad baik dalam hal ini adalah Tergugat/ Pemohon Eksekusi karena semua proses transaksi yang telah ditempuh oleh Tergugat/ Pemohon Eksekusi dari awal sampai pada proses peralihan sertifikat hak milik menjadi atas nama Tergugat/ Pemohon Eksekusi semuanya telah sesuai dengan prosedur dan aturan perundang-undangan yang berlaku. Sebaliknya, semua proses transaksi yang diklaim oleh Penggugat/ Termohon Eksekusi tidak satu-pun yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kriteria pembeli beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tersebut diatas.*

- 4. Bahwa Penggugat/ Termohon Eksekusi pada poin 6 meminta pembatalan perjanjian jual beli kepada pembeli (Tergugat/ Pemohon Eksekusi). Bahwa atas dalil tersebut Tergugat/ Pemohon Eksekusi menanggapi sebagai berikut: Tanah objek sengketa a quo diperoleh Tergugat/ Pemohon Eksekusi dari transaksi jual beli yang benar dan sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dibeli dari Pemilik (penjual) yang berhak (secara yuridis). Sehingga oleh karena itu sangat tidak beralasan jika Penggugat/ Termohon Eksekusi meminta pembatalan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat/ Pemohon Eksekusi. Bahwa meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), selama kriteria pembeli yang beritikad baik telah terpenuhi, maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun. Pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad*



baik. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam [Surat Edaran Mahkamah Agung \(SEMA\) No. 7 tahun 2012](#). Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."
- "Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak."

5. Bahwa terkait alasan **Penggugat/ Termohon Eksekusi** pada poin 7 yang mendalilkan bahwa objek sengketa a quo telah masuk wilayah Kelurahan dan Kecamatan Manggala Kota Makassar maka berlaku Kompetensi Relatif Peradilan.

Bahwa atas dalil tersebut kami **Tergugat/ Pemohon Eksekusi** menanggapi bahwa persoalan mengenai lokasi objek sengketa yang berkaitan dengan Kompetensi Relatif Peradilan telah dibahas, diteliti dan diputuskan dalam persidangan sebelumnya di Pengadilan Negeri Maros yang kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 88/PDT/2019/PT.Mks.

Bahwa selain pemeriksaan dokumen mengenai lokasi objek sengketa a quo Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa a quo di Perumahan Mutiara Indah Blok C-8 Nomor 7 Desa Moncongloe Lappara, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros dimana pada persidangan tersebut telah terkonfirmasi secara jelas bahwa lokasi objek sengketa a quo berada pada wilayah hukum Maros dan bukan wilayah hukum Makassar seperti yang diklaim oleh **Penggugat/ Termohon Eksekusi**.

Bahwa secara yuridis lokasi objek sengketa a quo juga telah dibuktikan dengan adanya dokumen yang dimiliki oleh **Tergugat/ Pemohon Eksekusi** yang telah dilampirkan sebagai bukti surat dalam persidangan di Pengadilan Negeri Maros. Dokumen yang dimaksud diantaranya:

1. **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02137** yang diterbitkan oleh kantor pertanahan Kabupaten Maros yang sekaligus mengkonfirmasi letak wilayah obyek sengketa yang memang tercatat di wilayah hukum Maros yaitu di Desa/Kelurahan Moncongloe Lappara, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros, yang batas-batasnya:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah Sucipto



- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah Hery Steve
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Milik Hj. Azizah Patompo

2. **Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** untuk lokasi objek sengketa yang beralamat di Perm. Bukit Mutiara Blok C 8/7. Desa/Kelurahan Moncongloe Lappara. Kec. Moncongloe Kab. Maros, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Maros pada tanggal 25 Oktober 2008.

3. **Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Surat Tanda Terima Setoran PBB (STTS)** yang dikeluarkan dan dibayarkan setiap tahunnya kepada Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kabupaten Maros;

Bahwa dari uraian diatas maka sangatlah jelas bahwa Semua dokumen dan persuratan yang berkaitan dengan lokasi objek sengketa a quo menunjukkan bahwa objek sengketa a quo berada pada wilayah Hukum Maros dan tak satupun dokumen yang menyatakan bahwa lokasi objek sengketa a quo berada di Wilayah hukum Makassar.

Bahwa menurut **Tergugat/ Pemohon Eksekusi** tujuan **Penggugat/ Termohon Eksekusi** mempermasalahkan Kompetensi Relatif Peradilan (Judex Pacti Pengadilan Negeri Maros) yang telah Mengadili Perkara a quo mengindikasikan bahwa **Penggugat/ Termohon Eksekusi** dalam hal ini hanya ingin menyembunyikan/ menutupi fakta yang sesungguhnya dengan mencari-cari celah untuk menghindari pokok perkara karena memang dari awal **Penggugat/ Termohon Eksekusi** tidak mampu membuktikan dalilnya dan membantah dalil dan bukti-bukti yang dimiliki oleh **Tergugat/ Pemohon Eksekusi**;

Atas dasar dalil dan alasan di atas, maka dengan segala kerendahan hati, **Tergugat/ Pemohon Eksekusi** memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi **Tergugat/ Pemohon Eksekusi** untuk seluruhnya.
2. Menjatuhkan putusan sela dan memutuskan Menyatakan gugatan **Penggugat/ Termohon Eksekusi** Tidak Dapat Diterima (niet onvankelijke verklaard).



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dalil-dalil yang diajukan **Tergugat/ Pemohon Eksekusi** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menolak gugatan **Penggugat/ Termohon Eksekusi** untuk seluruhnya;
3. Menghukum **Penggugat / Termohon Eksekusi** untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain, **Tergugat/ Pemohon Eksekusi** memohon putusan yang seadil-adilnya;

Setelah Penggugat mengajukan permohonan banding tertanggal 6 Juli 2020 untuk menguatkan alasan Pembanding yang mengajukan banding maka Pembanding mengajukan Memori Banding tertanggal 9 Juli 2020 yang isinya pada pokoknya adalah sebagai berikut;

**Dengan Segala Hormat,**

**Kami bertanda tangan di bawah ini :**

1. **SUFYAN LAHABI, SH.,MH.**
2. **H. MUHAMMAD ASDAR N, SH.,MH.**
3. **HENDRAWAN AZIS, SH.,MH.**

Tim Advokat / Penasehat Hukum / Konsultan Hukum pada kantor **YLBH GARDA KEADILAN NUSANTARA** beralamat Jalan Gunung Tolong No. 216, Kelurahan Lumpue, Kecamatan Bacukiki Barat, Kota Parepare, Provinsi Sulawesi Selatan, Telp Hp / Whatsapp 08124217185 berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 6 Juli 2020 yang didaftar pada Pengadilan Negeri Maros dengan Nomor : 14 / Pdt. Bth / 2020 / PN. Mrs. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat / Pembanding;

Bahwa selanjutnya bertindak untuk dan atas nama **MASTUNING**, dahulu Tergugat II / Termohon Eksekusi, sekarang Penggugat / Pembanding; Dengan ini mengajukan memori banding sebagai keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor : 14 / Pdt. Bth / PN. Maros;

**MENGADILI**

**DALAM EKSEPSI**

Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 2.296.000 (Dua Juta Dua Ratus Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah);

Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor : 14 / Pdt. Bth / 2020 / PN.Maros yang diucapkan dalam Persidangan Elektronik ( E.Court ) yang terbuka untuk umum pada hari Selasa Tanggal 30 Juni 2020, diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maros Pada Hari Rabu Tanggal 18 Juni 2020 oleh Majelis Hakim RUBIANTI, SH.,MH. Sebagai Hakim Ketua, FIFIYANTI, SH.,MH dan NASRUL KADIR, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota;

Bahwa MASTUNING, selaku Pemohon Banding melalui salah satu TimKuasa Hukum telah menyatakan Permohonan Banding Pada Hari Senin Tanggal 6 Juni 2020 sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 14 / Pdt. Bth / 2020 / PN. Mrs menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Maros Kelas 1 B yang di Putus tanggal 30 Juni 2020, Perkara Nomor : 14 / Pdt. Bth / 2020 / PN. Mrs;

Bahwa dengan demikian permohonan Banding ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan menurut pasal 199 ayat (1) Rbg yang menyatakan:

Dalam hal dimungkinkan pemeriksaan dalam Tingkat Banding, maka pemohon banding yang hendak menggunakan kesempatan itu, mengajukan permohonan untuk itu bila dipandang perlu, disertai dengan suatu risalah Banding dan surat surat lain yang berguna untuk itu atau permohonan itu dapat diajukan oleh seorang Kuasa seperti yang dimaksud dalam ayat (3) pasal 147, dengan suatu surat kuasa khusus kepada panitera dalam waktu 14 hari terhitung mulai hari diucapkannya Keputusan Pengadilan Negeri sedangkan tenggang waktu itu adalah 14 hari setelah putusan diberitahukan menurut pasal 190 kepada yang bersangkutan, jika ia tidak hadir pada waktu putusan diucapkan;

Demikian pula permohonan memori banding ini melalui Pengadilan Negeri Maros masih dalam tenggang waktu yang disaratkan mengingat berkas perkara ini sebelumnya belum diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tinggi Makassar;

Berdasarkan hal – hal tersebut maka adalah layak dan beralasan hukum jika Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili Perkara ini menerima permohonan Memori Banding ini;

Halaman.13 dari 31 Putusan Nomor 298/PDT/2020/PT MKS



Bahwa segala sesuatu yang diuraikan dalam Memori Banding ini merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan keberatan – keberatan Penggugat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor : 14 / Pdt.Bth / 2020 / PN. Mrs;

Setelah membaca dan mempelajari, menelaah, menganalisis segala isi dan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor : 14 / Pdt.Bth / 2020 / PN. Mrs tanggal 30 Juni 2020, maka pemohon Banding menyatakan sangat keberatan dan kami Tim Kuasa Hukum dari LBH GARDA KEADILAN NUSANTARA berpendapat dengan tegas bahwa pertimbangan Majelis Hakim sangat tidak adil, tidak netral dalam menangani perkara ini dimana Majelis Hakim dalam putusannya tidak mencerminkan rasa keadilan masyarakat, tidak mencerminkan rasa keadilan bagi pencari keadilan dan amar putusan *Judex Factie* tingkat pertama Nomor : 14 / Pdt.Bth / 2020 / PN. Mrs tersebut tidak adil, tidak netral, berat sebelah, Majelis Hakim salah menerapkan hukum, pertimbangan Majelis Hakim sangat keliru sehingga merugikan pihak Penggugat / Pemanding;

Bahwa adapun alasan – alasan keberatan Penggugat / Pemanding dalam mengajukan risalah Memori Banding sebagai berikut:

#### **KEBERATAN PERTAMA PEMOHON BANDING :**

1. Bahwa kami Tim Kuasa Hukum dari LBH GARDA KEADILAN NUSANTARA mengemukakan keberatan – keberatan atas Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sangat merugikan Penggugat / Pemanding;
2. Bahwa dahulu Penggugat / Pemanding adalah Tergugat II Termohon Eksekusi sekarang Penggugat / Pemanding. Bahwa yang menjadi keberatan – keberatan kami sebagai Tim Kuasa Hukum adalah masalah objek sengketa, dimana lokasi objek sengketa tersebut berdasarkan KTP dan Kartu Keluarga MASTUNING bertempat tinggal dan berdomisili di Perumahan BTN ASABRI Blok C-8 Nomor 7 kelurahan Manggala, Kecamatan Manggala Kota Makassar dengan batas – batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah Sucipoto  
Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan  
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah Hery Steve  
Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah kosong milik keluarga Patompo

Bahwa lokasi objek sengketa terletak di Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar seharusnya menurut hukum yang berhak



menangani Perkara tersebut di atas adalah wilayah Hukum Pengadilan Negeri Makassar. Pengadilan Negeri Maros sama sekali tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut di atas karena bukan wilayah hukumnya Pengadilan Negeri Maros melainkan wilayah hukum Pengadilan Negeri Makassar karena fakta – fakta di Persidangan maupun di lokasi objek sengketa semua sudah jelas dan terang benderang secara hukum sudah pasti bahwa objek yang dipersengketakan terletak dilokasi perumahan BTN ASABRI BLOK C-8 Nomor 7 Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar;

**KEBERATAN KEDUA PEMOHON BANDING :**

1. Sebagai Tim Kuasa Hukum sangat keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tidak mempertimbangkan alat bukti tertulis Penggugat / Pembanding P-1 sampai dengan P-7. Bahwa bukti surat autentik asli P-2 sampai dengan P-7 adalah bukti surat sesuai dengan aslinya dan itu diakui oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini bahwa objek sengketa sudah benar dan tepat berlokasi di Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala RT 003 / RW 009 Kota Makassar. Sedangkan objek sengketa yang digugat oleh Terbanding dahulu Penggugat sekarang Terbanding HJ. ST. SARSINAH,SPdi. mengklaim objek sengketa yang berlokasi di Perumahan Mutiara Indah Blok C-8 Nomor 7 desa Moncong Loe Lappara, Kecamatan Moncong Loe Kabupaten Maros. Bahwa fakta dilokasi objek sengketa yang dituntut oleh Terbanding (HJ. ST. SARINAH,S.Pdi) adalah lokasi hak milik MASTUNING sekarang Pemohon Banding ini sangat jelas dan terang benderang lokasi objek sengketa dengan alamat yang sama hanya kekeliruan yang dilakukan oleh Majelis Hakim yang menangani perkara ini seharusnya menerima gugatan Penggugat / Pembanding, tapi kenyataannya pertimbangan hakim tingkat pertama sangat keliru dan salah menerapkan hukum, mengapa kami selaku Tim Kuasa Hukum mengatakan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama sangat keliru memutuskan perkara ini. Bahwa majelis hakim tingkat pertama sudah mengetahui persis lokasi objek sengketa itu terletak di RT 003 / RW 009 Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar adalah berdiri rumah BTN ASABRI Pemilik yang sah adalah MASTUNING sesuai Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 7371127112670074 atas nama MASTUNING, Lahir di Soppeng 31 Desember 1967 Jenis Kelamin Perempuan, Golongan Darah AB, Alamat Rumah BTN ASABRI BLOK C-8 Nomor 7 RT 003 / RW 009 Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar Sulawesi Selatan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sedangkan yang hendak di eksekusi berlokasi di Perumahan Mutiara Indah Blok C-8 Nomor 7 desa Moncong Loe Lappara, Kecamatan Moncong Loe Kabupaten Maros;
3. Bahwa Pengadilan Negeri Maros tidak punya kewenangan mengeksekusi lokasi objek sengketa yang terletak di BTN ASABRI BLOK C-8 Nomor 7 RT 003 / RW 009 Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar Sulawesi Selatan, yang berhak menangani perkara ini adalah Pengadilan Negeri Makassar, karena objek sengketa berada di lokasi Makassar **"bukan" Kabupaten Maros;**
4. Bahwa bukti P-2 Penggugat / Pembanding adalah sangat jelas surat keterangan Nomor 260 /MGL / IV / 2020 tanggal 8 April 2020, surat keterangan tersebut dikeluarkan pemerintah Kota Makassar Kecamatan Manggala Kelurahan Manggala, surat keterangan tersebut menyatakan bahwa objek sengketa berada di lokasi BTN ASABRI BLOK C-8 Nomor 7 Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar yang tersebut namanya di atas adalah penduduk Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar dan berdomisili pada alamat tersebut menerangkan bahwa BTN ASABRI BLOK C-8 Nomor 7 **masuk wilayah Makassar, bukan wilayah Kabupaten Maros;**

## **KEBERATAN KETIGA PEMOHON BANDING**

1. Bahwa dengan tegas kami tim kuasa hukum dari LBH GARDA KEADILAN NUSANTARA sangat keberatan atas putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Maros Nomor 14 / Pdt.Bth / 2020 / PN.Maros bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama sangatlah keliru dan salah menerapkan hukum karena dimana majelis hakim tingkat pertama mengesampingkan bukti P-2 sampai dengan P-7 seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menerima dan membenarkan bukti –bukti surat Penggugat / Pembanding mulai P-2 sampai dengan P-7 itu semua asli sesuai fakta – fakta dan sesuai objek sengketa yang terletak di Perumahan ASABRI BLOK C-8 Nomor 7 Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar, ini semua bersesuaian menurut hukum P-2 sampai dengan P-7 sangat mendukung objek sengketa yang terletak di Perumahan ASABRI BLOK C-8 Nomor 7 Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar, seharusnya majelis hakim membatalkan putusannya Pengadilan Negeri Maros dan mengatakan bahwa lokasi objek sengketa adalah wilayah hukum Pengadilan Negeri Makassar, bukan Pengadilan Negeri Maros;

## **KEBERATAN KEEMPAT PEMOHON BANDING**

Halaman.16 dari 31 Putusan Nomor 298/PDT/2020/PT MKS



1. Bahwa sertipikat yang dimiliki oleh terbanding cacat prosedur karena pada waktu pembuatan sertipikat / penerbitan sertipikat dimana deploper perumahan hanya mengirim dokumen objek tanah sengketa yang dikirim oleh deploper perumahan berlokasi Perumahan Mutiara Indah Blok C-8 Nomor 7 desa Moncong Loe Lappara, Kecamatan Moncong Loe Kabupaten Maros pada saat itu pihak BPN Maros tidak turun ke lokasi objek sengketa langsung saja menerbitkan sertipikat hak milik Nomor. 02137 Atas nama HJ. ST. SARSINAH (T-6) sekarang terbanding, akibat daripada pihak BPN tidak turun ke lokasi mengukur tanah objek sengketa yang terletak di perumahan BTN ASABRI BLOK C-8 Nomor 7 Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar sehingga terjadilah sertipikat diterbitkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros sedangkan tanah objek sengketa berada di wilayah hukum BPN Makassar, begitupula dengan Pengadilan Negeri Maros menangani perkara ini berdasarkan sertipikat yang diterbitkan oleh pihak BPN Maros sehingga Pengadilan Negeri Maros keliru dan bingung salah menerapkan hukum karena objek sengketa berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Makassar, karna objek sengketa berlokasi di Perumahan BTN ASABRI BLOK C-8 Nomor 7 Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar;

#### **KEBERATAN KELIMA PEMOHON BANDING**

1. Bahwa saksi – saksi pemohon banding yang telah disumpah di depan persidangan dan member keterangan sebagai berikut :

Bahwa batas – batas tanah objek sengketa BTN ASABRI Blok C-8 Nomor 7 Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar batas – batas sebagai berikut :

Sebelah utara rumah sucipto

Sebelah timur jalan perumahan

Sebelah selatan rumah Hary Steve

Sebelah barat tanah kosong milik keluarga patompo

Bahwa sebelah utara rumah bapak sucipto yang juga berdomisili di Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar, kemudian sebelah timur jalan perumahan ini wilayah kelurahan manggala kecamatan Manggala Kota Makassar begitu pula dengan sebelah selatan rumah Hary Steve juga berdomisili di kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar. Bahwa kami tim kuasa hukum sangat keberatan jika objek sengketa yang berlokasi di perumahan BTN ASABRI Blok C-8 Nomor 7 Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar, tidak dibenarkan menurut hukum



Pengadilan Negeri Maros mengeksekusi objek sengketa tersebut karena bukan wilayah hukumnya, melainkan yang berhak mengadili perkara ini adalah pengadilan negeri Makassar bukan pengadilan negeri Maros;

Bahwa tim kuasa hukum menanggapi bukti T-5 terbanding berupa foto copy akta jual beli nomor 124 / 2017 tanggal 25 Agustus 2017. Bahwa pihak notaris Maros pada waktu membuat akta jual beli tidak melakukan peninjauan lokasi objek tanah sengketa sehingga akta tersebut dibuat dinotaris Maros, sedangkan lokasi objek tanah sengketa terletak di Makassar Perumahan BTN ASABRI Blok C-8 Nomor 7 Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar, ini kelalaian pihak notaris yang sangat fatal dan sangat merugikan pihak Penggugat sekarang Pemanding;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas maka Penggugat / Pemanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Makassar melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan:

#### MENGADILI SENDIRI

#### Dengan Amar Putusan

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding Penggugat.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor : 14 / Pdt. Bth / 2020 / PN.Maros tanggal 30 Juni 2020.
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Maros tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 14 / Pdt. Bth / 2020 / PN. Maros, karena objek sengketa masuk wilayah Makassar bukan wilayah hukum Pengadilan Negeri Maros melainkan wilayah hukum Pengadilan Negeri Makassar.
4. Menghukum terbanding membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### Atau

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Makassar melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono).

Membaca surat Memori Banding Kuasa Terbanding semula Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 15 Juli 2020 yang isinya pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**RAHMAT ARSYAD**, Lahir di Pinrang 29 April 1989, Umur 31 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Status Kawin, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Dosen, Alamat Jl. Langsung No.4 Kelurahan Turikale, Kecamatan Turikale, Kabupaten Maros, dalam hal ini disebut sebagai Kuasa Insidentil dari **HJ. ST. SARSINAH, S.Pdi** dahulu **Tergugat** Sekarang **Terbanding**, berdasarkan Surat Izin Nomor 403/IZIN/KPN/2020/PN Mrs, Tertanggal 11 Maret 2020, dan telah didaftarkan pada kepanitaraan Pengadilan Negeri Maros Untuk selanjutnya disebut **Terbanding**, dahulu **Tergugat**;

## Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi,

Bahwa sebelum **Terbanding** dahulu **Tergugat** menanggapi alasan-alasan keberatan dari **Pembanding** dahulu **Penggugat**, maka terlebih dahulu kami akan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Maros Kelas 1B Nomor: 14/Pdt.Bth/2020/PN. Mrs tanggal 30 Juni 2020, yang diajukan Memori Banding tersebut, telah tepat dan sesuai dengan hukum baik Pertimbangan maupun mengenai Penerapan Hukumnya;
- Bahwa Pokok Perkara yang sama dalam Gugatan tingkat banding ini mengenai **Kompetensi Relatif Pengadilan Negeri Maros** sebenarnya juga telah disidangkan dan diadili oleh Pengadilan Tinggi Makassar pada tahun 2019 lalu dalam Perkara Banding Perdata yang diajukan oleh **Mastuning (Pembanding)** dengan nomor putusan No.88/PDT/2019/PT.MKS, (alat bukti T-14). Yang mana salah satu amar dan/atau dictum dalam putusan Pengadilan Tinggi Makassar pada saat itu antara lain: "*Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Maros tanggal 23 Oktober 2018 No.11/Pdt.G/2018/PN. Mrs yang dimohonkan banding tersebut*;
- Bahwa **Pembanding** dahulu **Penggugat** pada petitem poin ke-3 (tiga) dalam Memori Bandingnya meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk "*menyatakan Pengadilan Negeri Maros tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor: 14/Pdt.Bth/2020/PN.Mrs*", sementara dalam perkara Nomor: 14/Pdt.Bth/2020/PN.Mrs *a quo* adalah **Pembanding** sendiri yang mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Maros dan bertindak sebagai **Penggugat** dalam Perkara *a quo*;

## TENTANG ALASAN PERTAMA TERBANDING

Halaman.19 dari 31 Putusan Nomor 298/PDT/2020/PT MKS

### Disclaimer

Kepanitaraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepanitaraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepanitaraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa terkait Keberatan **PERTAMA Pembanding** dalam Memori Banding yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Pengadilan Negeri Maros tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut karena Objek Sengketa *a quo* terletak di Kota Makassar dan bukan di Kabupaten Maros;
- Bahwa dalil **Pembanding** tersebut sangat tidak beralasan karena dalam fakta persidangan sebelumnya di Pengadilan Negeri Maros **Pembanding** dahulu **Penggugat** sama sekali tidak mampu membuktikan bahwa Objek Sengketa *a quo* terletak pada wilayah hukum Makassar dan bukan Maros, sehingga oleh karena itu putusan pengadilan negeri Maros Nomor: 14/Pdt.Bth/2020/PN.Mrs yang menolak Gugatan **Penggugat** sekarang **Pembanding** telah tepat;
- Bahwa **Terbanding** dahulu **Tergugat** telah membuktikan dalam persidangan bahwa Objek Sengketa *a quo* memang benar berlokasi di wilayah Hukum Kabupaten Maros dengan menunjukkan semua bukti otentik terkait objek Sengketa *a quo* yang telah kami masukkan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Maros dengan Kode bukti **T-6/T-7/T-8/T-9/T-10/T-11/T-12/T-15/T-16/T-17/T-18 dan T-19**. Berdasarkan bukti-bukti tersebut **TELAH TERBUKTI DAN TAK TERBANTAHKAN** bahwa Objek Sengketa *a quo* berada pada wilayah hukum Kabupaten Maros sehingga Putusan Pengadilan Negeri Maros No. 11/Pdt.G/2018/PN Mrs yang putus pada tanggal 23 Oktober 2018 begitu juga dengan Putusan Pengadilan Negeri Maros No. 14/Pdt.Bth/2020/ PN. Mrs yang putus pada tanggal 30 Juni 2020 telah tepat dan sesuai dengan kompetensi relatif Pengadilan Negeri Maros;
- Bahwa untuk mempertegas mengenai status lokasi Objek Sengketa *a quo* semua instansi pemerintahan di Kabupaten Maros yang berwenang dalam menilai dan menentukan status wilayah administrasi objek sengketa *a quo* juga telah mengeluarkan Surat Keterangan sebagai penegasan bahwa Objek Sengketa *a quo* merupakan wilayah administrasi Pemerintah Kabupaten Maros. Adapun instansi Pemerintahan yang dimaksud diantaranya sebagai berikut:
  - 1) **Pemerintah Desa Moncongloe Lappara Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros** dengan Surat Keterangan **Nomor: 05/SKT/13.2003/III/2020** tertanggal 23 Maret 2020 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Moncongloe Lappara dan telah kami ajukan sebagai Bukti Surat (T-9)
  - 2) **Pemerintah Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros** dengan Surat Keterangan **Nomor: 100/57/MCL/VI/2020** tertanggal 08 Juni 2020 yang ditandatangani oleh Camat Moncongloe dan telah kami ajukan sebagai Bukti Surat (T-19)



- 3) **Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros** dengan Surat Keterangan Nomor: **973/277/IV/2020** tertanggal 24 Maret 2020 yang ditanda tangani oleh Kepala BPKPD Kabupaten Maros dan telah kami ajukan sebagai Bukti Surat (T-10)
- 4) **Sekretariat Pemerintah Kabupaten Maros** dengan Surat Keterangan Nomor: **138.6/12/PEM** tertanggal 27 April 2020 yang ditandatangani oleh Kepala Bagian Pemerintahan Setda Kabupaten Maros dan telah kami ajukan sebagai Bukti Surat (T-15)

- Bahwa disisi lain tidak ada satupun instansi pemerintahan dari pihak Pemerintah Kota Makassar yang secara tegas mengklaim bahwa Objek Sengketa *a quo* merupakan wilayah administrasi Kota Makassar, justru ketua RT 03 RW 09 Kelurahan Manggala Kota Makassar dalam kesaksiannya di Pengadilan negeri Maros pada tanggal 02 Juni 2020 dengan tegas mengatakan bahwa Objek Sengketa *a quo* merupakan Wilayah Kabupaten Maros.

- Bahwa pada Tahun 2018 data diri yang dimasukkan oleh **Penggugat/Pembanding** sebagai Tergugat II saat itu pada Gugatan Perkara No. 11/Pdt.G/2018/PN Mrs di Pengadilan Negeri Maros yaitu dengan Alamat BTN Asabri Blok C.8 No. 7 **Desa Moncongloe Lappara Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros**. Begitu juga dengan data diri yang dimasukkan pada Eksepsi dan Jawaban serta Dupliknya saat itu yang masih tercatat dengan alamat BTN Asabri Blok C.8 No.7 **Desa Moncongloe Lappara Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros** (*hal tersebut dapat dilihat pada dokumen Putusan Pengadilan Negeri Maros No. 11/Pdt.G/2018/PN Mrs yang telah kami masukkan sebagai Alat Bukti T-13*), sehingga oleh karena itu sangat aneh dan patut dipertanyakan jika **Penggugat/Pembanding** saat ini justru mempermasalahkan kompetensi relatif Pengadilan Negeri Maros dengan mengklaim bahwa rumah Objek Sengketa *a quo* yang dihuni **Penggugat/Pembanding** berada pada wilayah administrasi Kota Makassar dan bukan Maros;

#### TENTANG ALASAN KE-DUA TERBANDING

Bahwa terkait Keberatan KEDUA dan Keberatan KETIGA **Penggugat / Pembanding** dalam Memori Bandingnya yang pada pokoknya keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tidak mempertimbangkan alat bukti tertulis **Penggugat/Pembanding** P-1 sampai dengan P-7 maka kami selaku **Tergugat/Terbanding** akan menguraikan fakta-fakta persidangan terkait



alat bukti P-1 sampai dengan P-7 yang dimiliki oleh **Penggugat/Pembanding** sebagai berikut: **1. Bukti Surat (P-1)**

Bahwa bukti surat **P-1** yang diajukan **Penggugat/Pembanding** adalah Risalah Pemanggilan teguran Anmaning Nomor 11/Pdt.G/2018/PN Mrs dari Pengadilan Negeri Maros;

Bahwa Risalah Pemanggilan teguran Anmaning Nomor 11/Pdt.G/2018/PN Mrs dari Pengadilan Negeri Maros yang ditujukan kepada **Penggugat/Pembanding** sudah tepat dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku karena Putusan Pengadilan Negeri Maros Kelas 1B Nomor 11/PDT.G/2018/PN.Mrs, Tanggal 23 Oktober 2018 telah berkekuatan hukum tetap (In kracht vqn gewijsde) dan dalam putusan itu bersifat penghukuman/condemnatoir, yang mana salah satu amar dan/atau dictum dalam putusan tersebut antara lain: *Menghukum **TERGUGAT I dan TERGUGAT II (sekarang Penggugat/Pembanding)** untuk menyerahkan objek sengketa kepada **PENGGUGAT (sekarang Tergugat/Terbanding)** dalam keadaan kosong, sempurna tanpa beban apapun.* Oleh karena itu putusan tersebut harus dilaksanakan (eksekusi); **2. Bukti Surat (P-2)**

Bahwa bukti surat **P-2** yang diajukan **Penggugat/Pembanding** adalah Surat Keterangan **No.260/MGL/IV/2020** yang dikeluarkan oleh Lurah Manggala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar tanggal 8 April 2020;

Bahwa dalam fakta persidangan terungkap bahwa telah terjadi manipulasi dalam pembuatan Surat Keterangan **No.260/MGL/IV/2020** yang diajukan oleh **Penggugat/Pembanding** sebagai salah satu bukti surat (**P-2**) pada persidangan di Pengadilan Negeri Maros tanggal 13 April 2020, dimana **Surat Pengantar** dari RT 03 Kelurahan Manggala, Kota Makassar yang dijadikan sebagai dasar dalam Pembuatan Surat Keterangan **No.260/MGL/IV/2020 a quo** untuk mengklaim bahwa rumah tersebut berada pada wilayah administrasi Kota Makassar dan bukan Maros ternyata tidak pernah ada dan tidak pernah dikeluarkan oleh Ketua RT 03 RW.09 Kelurahan Manggala Kota Makassar;

Bahwa hal tersebut terkonfirmasi oleh pernyataan ketua RT 03 Kelurahan Manggala dalam kesaksiannya di Pengadilan Negeri Maros tanggal 02 Juni 2020 yang membantah dan mengaku tidak Pernah membuat Pengantar untuk Surat Keterangan *a quo*.

Bahwa hal tersebut juga telah terkonfirmasi dengan dikeluarkannya Surat Keterangan dari Kelurahan Manggala **No. 033/MGL/IV/2020** tanggal 24 April 2020 (alat bukti Tergugat/Terbanding T-17) yang meralat Surat Keterangan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya **No.026/MGL/IV/2020** tanggal 8 April 2020 (alat bukti Penggugat/Pembanding P-2) dengan menerangkan bahwa "*Surat Keterangan No. 026/MGL/IV/2020 yang sebelumnya dikeluarkan oleh Kelurahan Manggala hanya menerangkan tentang status kependudukan bukan status Wilayah*"; **3.**

### **Bukti Surat (P.3 dan P.4)**

Bahwa bukti surat **P.3** dan **P.4** yang diajukan **Penggugat/Pembanding** adalah Kartu Keluarga No. 7371122702180004 dan Kartu Tanda Penduduk No. 7371127112670074 atas nama **Mastuning** selaku **Penggugat/Pembanding**;

Bahwa **Penggugat/Pembanding** mengklaim bahwa Objek Sengketa *a quo* bukan wilayah Kabupaten Maros melainkan wilayah Kota Makassar yaitu di RT 03 RW 09 Kelurahan Manggala Kota Makassar berdasarkan Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik **Penggugat/Pembanding** tersebut;

Bahwa Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) hanyalah data administrasi kependudukan dan bukan merupakan bukti kepemilikan atas suatu Objek Tanah serta bukan pula bukti penentuan letak Objek suatu bidang tanah;

Bahwa **Penggugat/Pembanding** baru membuat Kartu Keluarga dan KTP dengan alamat Perumahan Asabri Blok C.8 No.7 Kelurahan Manggala, Kecamatan Manggala Kota Makassar pada tahun 2018 dan Kartu Keluarga **Penggugat/ Pembanding** baru terbit pada tanggal 25 Oktober 2018 yaitu 2 (dua) hari setelah Pembacaan Putusan Perkara No. 11/Pdt.G/2018/PN Mrs dibacakan;

Bahwa menurut kesaksian Ketua RT 03 RW 09 Kelurahan Manggala Kota Makassar di Pengadilan Negeri Maros tanggal 02 Juni 2020 Saksi menjelaskan bahwa di wilayahnya terkadang bisa saja KTP seseorang tercatat di Makassar tapi tempat tinggalnya di Maros;

Bahwa dalam kesaksiannya di Pengadilan Negeri Maros tanggal 02 Juni 2020 ketua RT 03 RW 09 Kelurahan Manggala Kota Makassar mengatakan bahwa karena wilayahnya berbatasan langsung dengan Desa Moncongloe Lappara Kabupaten Maros maka syarat untuk dibuatkan Surat Pengantar pembuatan Kartu Keluarga dan KTP di wilayahnya adalah dengan melampirkan bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan). Bukti pembayaran PBB inilah yang nantinya akan menjadi acuan bagi RT untuk menentukan apakah alamat rumah orang tersebut merupakan Wilayah Kota Makassar ataukah Kabupaten Maros sesuai dengan alamat yang tertera dalam PBB (Pajak Bumi

Halaman.23 dari 31 Putusan Nomor 298/PDT/2020/PT MKS



dan Bangunan); Bahwa ada kejanggalan dalam proses pembuatan Kartu Keluarga dan KTP yang dilakukan oleh **Penggugat / Pemanding** dimana pada saat **Penggugat /Pemanding** menemui ketua RT 03 Kelurahan Manggala Kota Makassar untuk mengurus Surat Pengantar pembuatan Kartu Keluarga dan KTP pada tahun 2018 Penggugat/Pemanding tidak melampirkan Bukti Pembayaran PBB dengan alasan sementara diurus, Ketua RT 03 kemudian tetap membuat Surat Pengantar pembuatan Kartu Keluarga kepada **Penggugat/Pemanding** tanpa melihat PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) rumah tersebut. Padahal tanpa Saksi (Ketua RT 03) sadari rumah yang dijadikan alamat oleh **Penggugat/Pemanding** dalam pembuatan Kartu Keluarga dan KTP merupakan wilayah administrasi Desa Moncongloe Lappara Kabupaten Maros;

Bahwa semua dokumen administrasi terkait Objek Sengketa *a quo* secara yuridis yang telah terbit sejak tahun 2008 menunjukkan bahwa Objek Sengketa *a quo* merupakan wilayah administrasi Desa Moncongloe Lappara Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros, diantaranya:

- 1) **Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Surat Tanda Terima Setoran PBB (STTS)** yang dikeluarkan dan dibayarkan setiap tahunnya kepada Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kabupaten Maros;
- 2) **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02137** yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Maros pada tahun 2008 yang sekaligus mengkonfirmasi letak wilayah obyek sengketa yang memang tercatat di wilayah hukum Maros yaitu di Desa Moncongloe Lappara, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros;
- 3) **Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** untuk lokasi objek sengketa yang beralamat di Perm. Bukit Mutiara Blok C 8/7. Desa/Kelurahan Moncongloe Lappara. Kec. Moncongloe Kab. Maros. yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Maros pada tanggal 25 Oktober 2008;

Bahwa patut dipertanyakan apa sebenarnya motif dari **Penggugat/Pemanding** memaksakan diri untuk mengurus dan membuat Kartu Keluarga dan KTP pada tahun 2018 di kantor kelurahan Manggala Kota Makassar dan bukan di kantor Desa Moncongloe Lappara, Kabupaten Maros padahal **Penggugat/Pemanding** tau persis bahwa rumah Objek Sengketa *a quo* berada pada wilayah administrasi Desa Moncongloe Lappara Kabupaten Maros apalagi pada saat itu gugatan kami terhadap objek sengketa *a quo* sedang dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Maros;



Berdasarkan fakta tersebut maka sangat tidak layak dan tidak beralasan untuk menjadikan KTP dan Kartu Keluarga **Penggugat/Pembanding** sebagai acuan untuk menentukan letak lokasi Objek Sengketa *a quo*; **4. Bukti Surat (P-5 dan P-6);**

Bahwa bukti surat **P-5** dan **P-6** yang diajukan **Penggugat / Pembanding** adalah Peta Kerja (Petunjuk Lokasi) PTSL Kelurahan Manggala, Kecamatan Manggala Kota Makassar dan Gambar Peta Bidang;

Bahwa menurut keterangan Ketua RW 09 Kelurahan Manggala Kota Makassar Peta Kerja (Petunjuk Lokasi) PTSL dan Gambar Peta Bidang yang dijadikan Bukti Surat oleh **Penggugat / Pembanding** adalah peta lama yang kemudian **Penggugat / Pembanding** beri Kop PTSL Tahun 2020, meskipun demikian jika diperhatikan dalam peta tersebut juga sangat jelas terlihat bahwa Lokasi Objek Sengketa *a quo* memang berada diluar wilayah administrasi Kota Makassar dan masuk pada wilayah administrasi Kabupaten Maros;

Bahwa untuk lebih memperjelas terkait posisi lokasi Objek Sengketa *a quo* apakah berada pada wilayah Kota Makassar ataukah wilayah Kabupaten Maros maka **Tergugat / Terbanding** telah memasukkan Peta Kerja PTSL Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar yang terbaru yaitu Tahun 2020 sebagai pembanding yang diperoleh **Tergugat/Terbanding** dari Posko PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) 2020 di Rumah Ketua RW 09 Kelurahan Manggala;

Bahwa baik dari pihak **Tergugat/Terbanding** maupun dari pihak **Penggugat/Pembanding** masing-masing memperoleh peta PTSL Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar dari sumber yang sama yaitu Posko PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) Tahun 2020 di Rumah Ketua RW 09 Kelurahan Manggala, Kecamatan Manggala Kota Makassar;

Bahwa **Penggugat/Pembanding** sengaja untuk tidak mengambil dan mengajukan Peta Kerja PTSL Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar yang terbaru karena **Penggugat/Pembanding** ingin mengaburkan posisi yang sebenarnya lokasi Objek Sengketa *a quo* yang secara terang dan jelas terlihat pada peta terbaru berada pada wilayah Kabupaten Maros;

Bahwa Pada Peta PTSL Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar yang lama memang tidak ada petunjuk yang tegas tentang batas-batas wilayah antara Kabupaten Maros dengan Kota Makassar dan tidak pula dilengkapi dengan Legenda sebagai petunjuk untuk membaca peta sebagaimana peta pada umumnya. Beda halnya dengan Peta PTSL Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar yang terbaru Tahun 2020



dimana disitu sangat jelas dan lengkap terlihat keterangan-keterangan terkait isi peta baik batas-batas wilayah, bidang tanah, sumber, tahun dan keterangan-keterangan lainnya sehingga kita bisa lebih mudah mengidentifikasi letak wilayah Objek Sengketa *a quo* serta batas-batasnya dengan menggunakan Peta PTSL Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar yang terbaru;

Bahwa jika kita perhatikan posisi rumah sesuai dengan gambar peta terutama pada gambar peta 2020 yang terbaru secara jelas dan tegas menunjukkkan bahwa Objek Sengketa *a quo* berada pada wilayah administrasi Kabupaten Maros;

Bahwa jikapun mengacu pada gambar Peta lama meski dengan keterbatasan petunjuk arah dan keterangan peta akan tetapi dapat pula dilihat bahwa posisi Objek Sengketa *a quo* memang berada pada wilayah administrasi Kabupaten Maros; **5. Bukti Surat (P-7);**

Bahwa bukti surat **P-7** yang dimiliki oleh **Penggugat/Pembanding** adalah Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP);

Bahwa bukti surat tersebut hanyalah surat Pemberitahuan dari Kepolisian yang menunjukkan perkembangan penyidikan terhadap terlapor Atas Nama Suriadi dan sama sekali tidak dapat menunjukkan letak lokasi Objek Sengketa *a quo*;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan terkait alat bukti yang dimiliki **Penggugat/Pembanding** tersebut diatas maka sangat beralasan dan telah tepat pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak dan tidak menerima alat bukti tertulis **Penggugat/Pembanding** P-1 smpai dengan P-7;

#### **TENTANG ALASAN KE-TIGA TERBANDING**

Bahwa terkait Keberatan KE-EMPAT **Penggugat/Pembanding** dalam Memori Bandingnya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa pembuatan Sertifikat Hak Milik Nomor. 02137 Atas nama HJ. ST. SARSINAH (Tergugat/Terbanding) cacat prosedur karena BPN tidak turun ke lokasi untuk mengukur tanah Objek Sengketa *a quo*;

Bahwa dalil **Penggugat/Pembanding** tersebut sangat tidak beralasan karena jika **Penggugat/Pembanding** menganggap bahwa telah terjadi cacat prosedur dalam pembuatan Sertifikat Hak Milik Nomor. 02137 Atas nama HJ. ST. SARSINAH seharusnya **Penggugat/Pembanding** menunjukkan bukti tidak hanya mendalilkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor. 02137 Atas nama HJ. ST. SARSINAH telah diterbitkan oleh BPN Maros sejak Tahun 2008 berdasarkan Surat Ukur Nomor: 02200/2008 sementara Kartu Keluarga dan KTP atas nama **Mastuning** (Penggugat/Pembanding) yang dijadikan sebagai dasar oleh **Penggugat/Pembanding** untuk mengklaim bahwa Objek Sengketa *a quo* berada pada wilayah Kota Makassar baru terbit pada tahun 2018. Sehingga oleh karena itu sangat tidak beralasan dan tidak masuk akal jika Sertifikat Hak Milik Nomor. 02137 Atas nama HJ. ST. SARSINAH yang telah terbit sejak Tahun 2008 harus menyesuaikan alamatnya dengan KTP dan Kartu Keluarga **Penggugat/Pembanding** yang baru dibuat pada tahun 2018 justru seharusnya **Penggugat/Pembanding** –lah yang seharusnya sejak awal ketika mengurus KTP dan KK menyesuaikan alamatnya dengan alamat yang sesuai dengan alamat pada Sertifikat Hak Milik Rumah yang dihuninya yaitu di Perumahan Bukit Mutiara Indah Blok C.8 No.7 Desa Moncongloe Lappara, Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros;

Bahwa sangat jelas dalam hal ini bukan proses pembuatan Sertifikat Hak Milik Nomor. 02137 Atas nama HJ. ST. SARSINAH yang cacat prosedur akan tetapi proses pembuatan KTP dan KK **Penggugat/Pembanding** –lah yang sejak awal bermasalah dan penuh dengan manipulasi karena seharusnya **Penggugat/Pembanding** mengurus KTP dan KK di Desa Moncongloe Lappara Kabupaten Maros sesuai dengan alamat rumah (Objek Sengketa) yang dihuninya bukan justru membuat KTP dan KK di Kelurahan Manggala Kota Makassar;

## TENTANG ALASAN KE-EMPAT TERBANDING

Bahwa terkait Keberatan KELIMA **Penggugat/Pembanding** Poin 1 (satu) dalam Memori Bandingnya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa saksi-saksi **Penggugat/Pembanding** dalam Persidangan telah menyampaikan bahwa Sucipto dan Hery Steve berdomisili di Kota Makassar kemudian jalanan perumahan yang berada di sebelah timur Objek sengketa *a quo* adalah wilayah Kota Makassar, dalil tersebut sangat mengada-ada karena semua Saksi dari **Penggugat/Pembanding** sama sekali tidak pernah menyatakan bahwa Sucipto berdomisili di Kota Makassar begitu juga dengan apalagi saksi **Penggugat/Pembanding** tidak pernah melihat KTP dan Sucipto dan Hery Steve keterangan yang disampaikan hanya berdasarkan informasi yang didapatnya dari **Penggugat/Pembanding**;

Bahwa adapun jalanan yang berada di sebelah timur Objek Sengketa *a quo* yang diklaim oleh **Penggugat/Pembanding** merupakan Wilayah

Halaman.27 dari 31 Putusan Nomor 298/PDT/2020/PT MKS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Manggala Kota Makassar sangat tidak beralasan karena Pemerintah setempat dalam hal ini kepala desa Moncongloe Lappara **SIRAJUDDIN** yang hadir pada saat Pemeriksaan Setempat di lokasi Objek Sengketa *a quo* menjelaskan bahwa objek sengketa *a quo* merupakan wilayah administrasi Pemerintah Desa Moncongloe Lappara Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros dan jalanan yang berada tepat di depan rumah (sebelah timur) objek sengketa *a quo* juga merupakan jalan Desa Moncongloe Lappara Kabupaten Maros;

Bahwa pada Keberatan KELIMA **Penggugat/Pembanding** Poin 2 (dua) dalam Memori Bandingnya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Pihak Notaris Maros pada waktu membuat akta jual beli tidak melakukan peninjauan lokasi Objek Sengketa *a quo* sehingga akta jual beli dibuat di Maros bukan di Makassar;

Bahwa proses pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh Notaris/PPAT telah sesuai dengan prosedur dimana sebelum melakukan transaksi baik utang piutang maupun jual beli, terlebih dahulu notaris/PPAT telah melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan (data yuridis) sertifikat hak milik Objek Sengketa *a quo* nomor 02137 sebanyak 2 kali di Kantor Pertanahan kabupaten Maros yaitu pada tanggal 24 Januari 2017 dan pada tanggal 04 Agustus 2017 dan hasil pemeriksaannya menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak ada masalah dan telah sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan kabupaten Maros. Selain itu juga telah dilakukan Pengecekan dan Pembayaran PBB di Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dalam kontra memori banding ini, **Tergugat/Terbanding** dengan ini mohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Maros No:14/Pdt.Bth/2020/PN.Mrs;
3. Membebankan biaya perkara ini kepada Pembanding.

Apabila Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Maros telah menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi:

**MENGADILI:**

Halaman.28 dari 31 Putusan Nomor 298/PDT/2020/PT MKS



**DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp2.296.000 (dua juta dua ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Maros tersebut, Kuasa Pembanding / Kuasa Penggugat mengajukan permohonan banding sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Maros menerangkan bahwa pada tanggal 6 Juli 2020, Kuasa Pembanding / Kuasa Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Maros tersebut diatas, dan permohonan banding mana telah diberitahukan kepada Terbanding / Tergugat pada tanggal 8 Juli 2020 sesuai Relas pemberitahuan pernyataan banding Nomor : 14/Pdt. Bth/2020/PN.Mrs;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding / Kuasa Penggugat telah menyerahkan Memori Banding tanggal 9 Juli 2020, dan telah diberitahukan kepada Terbanding / Tergugat dengan Relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada Terbanding / Tergugat pada tanggal 9 Juli 2020;

Menimbang, bahwa Terbanding / Tergugat telah pula menyerahkan Kontra Memori Banding, tertanggal 15 Juli 2020, dan telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding/ Kuasa Penggugat dengan Relas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding kepada Kuasa Pembanding / Kuasa Penggugat pada tanggal 20 Juli 2020;

Menimbang, bahwa kesempatan untuk membaca berkas perkara Banding ( Inzage), telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding / Kuasa Penggugat, pada tanggal 10 Juli 2020, dan telah pula diberitahukan kepada Terbanding / Tergugat pada tanggal 8 Juli 2020;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai dengan cara serta syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama seluruh berkas perkara, salinan resmi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor 14/Pdt Bth/2020/PN Mrs, tanggal 30 Juni 2020 dan surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini serta memori banding dari kuasa pembanding semula penggugat dan kontra memori banding dari kuasa terbanding semula tergugat, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, dan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan diambil alih serta dijadikan dasar dalam pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor 14/Pdt Bth/2020/PN Mrs tanggal 30 Juni 2020 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dalam Pengadilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor 14/Pdt Bth/2020/PN Mrs tanggal 30 Juni 2020 yang dimohonkan banding di kuatkan, dan Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yang untuk ditingkat banding sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah dirubah pertama dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009, pasal-pasal dalam RBg, serta pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Kuasa Hukum Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor 14/Pdt Bth/2020/PN Mrs tanggal 30 Juni 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman.30 dari 31 Putusan Nomor 298/PDT/2020/PT MKS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yang untuk ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari Jum'at tanggal 13 November 2020, oleh kami **H. Ahmad Gaffar, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Sri Herawati, S.H., M.H.** dan **H. Mustari, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 2 September 2020 Nomor: 298/PDT/2020/PT MKS ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan ini diucapkan pada hari Senin tanggal 16 November 2020 dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh kedua Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Mansyur, S.E., S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

Hakim-Hakim Anggota

**T. T. D.**

Sri Herawati, S.H., M.H.

**T. T. D.**

H. Mustari, S.H.

Hakim Ketua

**T. T. D.**

H. Ahmad Gaffar, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

**T. T. D.**

Mansyur, S.E., S.H., M.H.

## Perincian biaya :

1. Materai Rp. 6.000.-
2. Redaksi Rp. 10.000.-
3. Pemberkasan Rp. 134.000.-

Jumlah Rp. 150.000.- (Seratus lima puluh ribu rupiah)

**Untuk turunan resmi sesuai aslinya**  
**Plt. Panitera Pengadilan Tinggi Makassar**  
**Panitera Muda Perdata**

**H. JABAL NUR AS, S.Sos., M.H.**

**NIP. 19640207 1990031001**