



P U T U S A N
NOMOR 239/PDT/2024/PT MKS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **MUH. AMRI JAFAR BIN MUH. JAFAR**, lahir di Tarumpakkae 31 Desember 1964 (umur 58 tahun) agama islam, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Tarumpakkae Desa Liu Kecamatan Majauleng Kabupaten Wajo, Sulawesi Selatan, disebut sebagai **Tergugat I**;
 2. **MUHAMMAAD TAMRIN BIN MUH. AMRI JAFAR**, lahir di Tarumpakkae 23 Juni 1994 (umur 29 tahun) agama islam, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Tarumpakkae Desa Liu Kecamatan Majauleng Kabupaten Wajo Sulawesi Selatan, disebut sebagai **Tergugat II**;
- Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada **Dr. Mansur Salihi, S.Sos., S.Pd., S.H., M.H., Sarifa Nabila, S.H., M.H., ST. Khadijah, S.H., dan Andi Muhammad Zulkifli Walinono, S.H.**, Advokat/Pengacara dan Penasihat Hukum yang berkantor di Yayasan Lembaga Bantuan Hukum “**Keadilan Nusantara**” berkedudukan di Jalan Lembu Sengkang Kelurahan Tempe Kecamatan Tempe Kabupaten Wajo, email nabilaalmahdali@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 034/SK.PDT/X/2023 tanggal 9 November 2023 dan Nomor 035/SK.PDT/X/2023 tanggal 16 November 2023, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengkang Legalisasi Nomor 469/SK.PDT/2023/PN Skg tanggal 9 November 2023 dan 497/SK.PDT/2023/PN Skg tanggal 16

Halaman 1 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



November 2023, disebut sebagai **PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT**;

M e l a w a n :

Hj. SUBEDAH BINTI USMAN, bertempat tinggal di Jalan Rusa Sengkang Bulu Pabbulu Tempe Kabupaten Wajo Sulawesi Selatan, disebut sebagai **Penggugat**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Hasriani, S.H.**, dan **Nur'Aliyah, S.H.**, Advokat/Konsultan Hukum berkantor di Jalan Tomaddualeng Nomor 2 Sengkang Kelurahan Siengkang Kecamatan Tempe Kabupaten Wajo, email hasrianihadi83@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2023, dan juga memberikan kuasa kepada **Bakri Remmang, S.H., M.H.**, Advokat/ Konsultan Hukum dari Law Firm BAKRI REMMANG dan REKAN berkantor di Jalan Bau Baharuddin Nomor 2 Sengkang Kelurahan Bulu Pabbulu Kecamatan Tempe Kabupaten Wajo, email yibhbk@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Februari 2024, disebut sebagai **TEBANDING semula PENGGUGAT**;

Dan

BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN WAJO, berkedudukan Jalan Andi Lantara Nomor 38 Sengkang Kelurahan Lapongkoda Kecamatan Tempe Kabupaten Wajo Provinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusuf Pakidi, S.SIT., M.Si., Rahmad Riyan Choiruddin, S.H., dan Muh. Zulfikar, S.H., ketiganya memilih alamat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo, Jalan Andi Lantara Nomor 38 Sengkang email seksi5kantahwaio@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3406/SKU-MP.01.02.600/X/2023 tanggal 16 Oktober 2023, disebut sebagai **TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT**;

Halaman 2 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sengkang tanggal 30 Mei 2024 Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skg yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi-eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa:

Tanah perumahan dengan luas 3.146 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00685/LIU atas nama Muh. Amri Jafar (Tergugat I), terletak di Dusun Tarumpakae Desa Liu Kecamatan Majauleng Kabupaten Wajo Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Rumah Indo Masse;
- Sebelah Timur: Sawah H. Dg. Kalala;
- Sebelah Selatan: Rumah Mekka;
- Sebelah Barat: Jalan Raya;

adalah milik/kepunyaan Hj Subedah binti Usman (Penggugat) diperoleh dengan cara membeli dari Tergugat I Muh. Amri Jafar pada tanggal 10 Desember 2020 dengan harga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

3. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat yang mempertahankan/ tidak mau menyerahkan tanah objek sengketa kepada pemiliknya yakni Penggugat Hj. Subaedah Usman adalah merupakan perbuatan melawan hukum/melanggar hak Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, utuh, sempurna dan tanpa beban hak apapun

Halaman 3 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS

Disclaimer

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



diatasnya;

5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat berupa uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, setiap lalai atau tidak mentaati isi putusan dalam perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa segala surat-surat yang terbit atas nama Tergugat I yang ada dalam kekuasaannya mengenai tanah objek sengketa adalah tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.849.000,00 (satu juta delapan ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Sengkang Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skg diucapkan pada tanggal 30 Mei 2024 dan diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sengkang pada tanggal 30 Mei 2024, Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 dan 16 November 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengkang pada tanggal 9 November 2023 dan 5 Desember 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skg tanggal 11 Juni 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sengkang, Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sengkang tanggal 19 Juni 2024;

Bahwa Memori Banding tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sengkang masing-masing pada tanggal 19 Juni 2024, dan oleh Terbanding telah diajukan Kontra Memori Banding secara elektronik pada tanggal 26

Halaman 4 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



Juni 2024 dan telah pula disampaikan kepada Kuasa para Pembanding semula para Tergugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sengkang pada tanggal 27 Juni 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari para Pembanding semula para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan oleh para Pembanding semula para Tergugat, pada pokoknya sebagai berikut :

Keberatan Pertama :

Pada halaman 32 (tiga puluh dua) alinea ketiga :

" Menimbang bahwa selanjutnya pula dengan memperhatikan jawab jinajawab kedua belah pihak dapat diketahui bahwa telah terjadi peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I kemudian Tergugat II ikut menguasai/memiliki objek sengketa a quo, sehingga tentunya hubungan hukum yang ada adalah antara Penggugat dan Para Tergugat maka dengan demikian istri dari Tergugat I tidaklah harus dilibatkan".

Bahwa pertimbangan majelis Hakim tersebut adalah keliru karena istri Tergugat I - Pembanding I memiliki hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa dimana Istri tergugat I berhak atas tanah obyek sengketa karena merupakan harta bersama antara Istri Tergugat I dan Tergugat I sehingga apabila ada transaksi Jual beli atas tanah obyek sengketa harus atas sepengetahuan dan persetujuan Istri Tergugat I karena dalam Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 jual beli harus memenuhi Syarat materiil mencakup hal-hal berikut ini :

- Penjual adalah pemilik sah atas tanah tersebut;

Halaman 5 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



- Jika penjual sudah berkeluarga, maka suami atau istri penjual pun harus hadir dalam penandatanganan perjanjian;
- Pembeli adalah Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang telah diatur dalam UUPA;
- Tanah yang diperjual belikan tidak dalam kondisi sengketa;
- Tanah yang bisa dijadikan objek jual beli adalah tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;

Bahwa Syarat materiil poin kedua tidak terpenuhi dalam transaksi jual beli antara Penggugat - Terbanding dan Tergugat I - Pembanding I sehingga dengan tidak adanya persetujuan Istri Tergugat I - Pembanding I ikut bertanda tangan dalam transaksi jual beli antara Penggugat - Terbanding dengan Tergugat I - Pembanding I mengakibatkan jual beli antara Penggugat - Terbanding dengan Tergugat I - Pembanding I adalah tidak sah. Sehingga pertimbangan Majelis Hakim yang tidak mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat/Pembanding mengenai Kurang pihak adalah pertimbangan yang keliru sehingga harus diperbaiki oleh Majelis Hakim Tinggi Makassar;

Keberatan Kedua :

Pada halaman tiga puluh tiga alinea dua :

" Menimbang bahwa dengan mencermati eksepsi a quo, Majelis berpendapat bahwa prinsipnya merupakan suatu hak Penggugat untuk menentukan terhadap siapa - siapa yang akan digugat kemudian untuk mengetahui ada tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dengan Turut Tergugat II maka tentunya harus dibuktikan dalam pokok perkara, sehingga dengan demikian eksepsi ke 2 (dua) tersebut haruslah ditolak";

Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama Tersebut adalah pertimbangan yang keliru, bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan tentu harus memperhatikan hubungan hukum subyek hukum yang didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini dan apabila tidak memiliki hubungan hukum dengan perkara sudah sewajarnya untuk tidak dilibatkan karena tidak memiliki kepentingan hukum dengan obyek perkara. Sehingga patut kiranya Majelis Hakim Banding membatalkan putusan Pengadilan

Halaman 6 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



Negeri Sengkang yang dimana pertimbangan hukumnya sangat keliru yang tidak mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat/Pembanding mengenai Eskespi Error In Persona karena Kedudukan Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa;

Keberatan ketiga :

Pada halaman tiga puluh lima alinea lima :

"Menimbang bahwa terhadap adanya pertentangan dalil gugatan sebagaimana yang didalilkan Turut Tergugat hal mana terjadi perbedaan penyebutan dalam waktu terjadinya transaksi jual beli oleh Penggugat yakni tahun 2022 padahal terjadi pada tahun 2020 Majelis Hakim menilai bahwa hal tersebut hanyalah bersifat clerical error (kesalahan ketik) yang tidak termasuk pertentangan dalil sehingga demikian eksepsi ke 3 (dua) a quo haruslah ditolak";

Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim tersebut adalah keliru karena menilai bahwa penulisan tahun 2022 yang seharusnya tahun 2020 hanyalah bersifat clerical error (kesalahan ketik) adalah pertimbangan keliru dimana kesalahan ketik yang dimaksud merupakan waktu dan tidak dilakukan perubahan gugatan sehingga kesalahan ketik tersebut tidak dapat dibenarkan karena dengan perbedaan angka yang tertulis menunjukan waktu yang berbeda, sehingga kesalahan Pengetikah seperti hal tersebut harus dilakukan perubahan gugatan sementara Penggugat/Terbanding tidak ada melakukan perubahan gugatan sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama adalah keliru dan harus diperbaiki oleh Hakim Tinggi Makassar;

Keberatan Keempat :

Pada halaman empat puluh satu alenia tiga:

"Menimbang bahwa dari alat bukti Para Tergugat baik bukti surat maupun saksi tidak satupun ditemukan bahwa uang sejumlah Rp.50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah) sebagai uang penarik untuk pernikahan Tergugat II dengan Penggugat";

Bahwa sangat keliru Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya tersebut karena secara jelas saksi - saksi Para Tergugat telah menerangkan

Halaman 7 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



di bawah sumpah bahwa uang panai Tergugat II berasal dari mempelai Perempuan dan cerita tersebut tersebar di kampung Tergugat II hal mana termuat dalam putusan halaman 27 keterangan saksi Baso Passamula Bin H.Caco bahkan saksi Hatta mengatakan dibawah sumpah bahwa Pernikahan Penggugat/Terbanding dengan Tergugat II Viral di Facebook;

Sehingga bila dihubungkan dengan bukti surat Para Tergugat/Para Pembanding yaitu Bukti T.II-3 berupa undangan pernikahan Penggugat/Terbanding dengan Tergugat II/Pembanding II Penggugat dan Tergugat II telah melangsungkan pernikahan Tanggal 14 Desember 2020 sementara kuitansi penerimaan uang yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding tertanggal 10 Desember 2020 hanya berselang 4 hari setelah diterimanya uang tersebut oleh Tergugat I/Pemabanding I untuk diberikan kepada Tergugat II/Pembanding II untuk diserahkan sebagai uang panai pada hari Pernikahan Penggugat/Terbanding dengan Tergugat II/Pembanding II sebagaimana bukti T.II-4 berupa Photo Pernikahan dimana uang 50 juta yang diterima oleh Penggugat/Terbanding adalah uang yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 10 Desember 2020 sebagai uang panai, sehingga keliru Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya tersbut dan perlu diperbaiki oleh Majelis Hakim Tinggi Makassar karena sangat terang bahwa uang yang diterima oleh Tergugat I dari Penggugat pada tanggal 10 Desember adalah uang panai yang akan diserahkan Tergugat II kepada Penggugat pada tanggal 14 Desember 2020 di hari Pernikahan Penggugat dan Tergugat II;

Keberatan Lima :

Pada halaman empat puluh satu dan halaman empat puluh dua alenia lima strep ketiga:

"Bahwa Hj. Subaedah Binti Usman (Penggugat) telah menyerahkan SPPT-PBB atas tanah objek sengketa a quo kepada Terdakwa (Tergugat I) dengan harapan Tergugat I akan melakukan pengurusan Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik akan tetapi kenyataan tentang akta jual beli dan sertifikat hak milik tanah perumahan tersebut sebagaimana yang terdakwa janjikan kepada saksi Hj. Subaedah Binti Usman tidak ada. Bahwa Terdakwa

Halaman 8 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



(Tergugat I) kemudian malah mensertifikatkan tanah tersebut dengan nama Amri Jafar atau dirinya sendiri tanpa izin atau sepengetahuan saksi Hj. Subaedah Binti Usman";

Bahwa telah terbukti dipersidangan Sertipikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa telah terbit tanggal 1 Desember 2020 sebagaimana bukti T.II.II.-I sementara bukti P-I berupa kuitansi yang dimaksud Penggugat sebagai bukti pembelian tanah obyek sengketa tertanggal 10 Desember 2020 yang artinya tanah obyek sengketa telah terbit sertipikatnya sebelum tanggal kwitansi yang diajukan oleh Penggugat-Terbanding, dan tidak ada saksi yang menerangkan bahwa Tergugat I pernah menyerahkan SPPT-PBB kepada Penggugat dan diminta kembali untuk dibuatkan sertipikat, dan dalam posita gugatan Penggugat - Pemanding juga tidak ada menguraikan waktu kejadian kapan penyerahan SPPT-PBB kepada Penggugat - Pemanding oleh Tergugat I - Terbanding begitupun kapan Tergugat I - Pemanding I datang kepada Penggugat - Terbanding untuk mengambil SPPT-PBB untuk dibuatkan Akta Jual - Beli dan Sertipikat. sehingga pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut harus diperbaiki oleh Majelis Hakim Tinggi Makassar;

Keberatan Enam :

Pada halaman empat puluh dua alenia tiga:

"Menimbang bahwa dengan adanya fakta bahwa Tergugat telah pernah melakukan tindak pidana penggelapan terhadap bukti SPPT-PBB yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I atas objek sengketa a quo sebagaimana fakta dalam bukti surat P-2 maka tentunya memberikan isyarat atau prasangkaan bahwa benar terhadap objek sengketa a quo adalah milik Penggugat yang telah dibeli seharga Rp.50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah) dari Tergugat I";

Bahwa sangat keliru Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut karena telah serta merta menyimpulkan dengan adanya putusan pidana atas diri Tergugat I - Pemanding I yang telah terbukti melakukan tindak pidana Penggelapan terhadap bukti SPPT-PBB karena Putusan Perkara pidana adalah perkara yang berbeda dengan perkara

Halaman 9 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



perdata (perkara aquo) dimana dalam perkara perdata (perkara aquo) merupakan perkara sengketa hak yang harus dibuktikan siapakah pemilik yang sebenarnya atas tanah obyek sengketa;

Bahwa meskipun SPPT-PBB tersebut dikuasai oleh Penggugat - Terbanding, tidaklah membuktikan bahwa tanah obyek sengketa telah dijual kepada Penggugat - Terbanding, karena SPPT-PBB hanya merupakan bukti pembayaran pajak, sementara Sertipikat atas tanah obyek sengketa telah terbit tanggal 01 Desember 2020, jadi korelasi antara Perkara Pidana dengan Perkara perdata (perkara aquo) tidak dapat dihubungkan karena ada perbedaan peristiwa hukum dimana dalam perkara Pidana yang terbukti adalah Penggelapan SPPT-PBB, sementara Jual - beli terjadi pada tanggal 10 Desember 2020 berdasarkan bukti kuitansi yang diajukan Penggugat - Terbanding (yang tidak diakui oleh Tergugat I - Pemanding I) karena kuitansi yang ditandatangani oleh Tergugat I - Pemanding I adalah kuitansi kosong;

Bahwa terkait adanya uang Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) yang diambil Tergugat I - Pemanding I dari Penggugat - Terbanding adalah uang panas yang akan diserahkan Tergugat II kepada Penggugat di hari Pernikahan Penggugat - Terbanding dengan Tergugat - Pemanding II namun Penggugat - Terbanding dalam dalil gugatannya mendalilkan bahwa uang tersebut sebagai pembelian tanah obyek sengketa oleh karena adanya perbedaan persepsi antara Penggugat - Terbanding dengan Tergugat I - Pemanding I tidak dapat dikatakan sebagai Jual - beli karena Jual - Beli terjadi apabila ada Penjual dan ada Pembeli sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara:

1. Adanya kesempatan para pihak untuk mengikatkan diri;
2. Kecakapan bertindak para pihak untuk membuat perjanjian;
3. Adanya suatu hal tertentu;
4. Adanya suatu sebab yang halal;

sehingga pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut harus diperbaiki oleh Majelis Hakim Tinggi Makassar;

Keberatan Tujuh:

Halaman 10 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



Pada halaman empat puluh dua alenia empat:

" Menimbang bahwa terlepas dari adanya perbedaan waktu penerbitan atau pembuatan sertifikat dengan kwitansi jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat hal mana menurut Turut Tergugat mendalilkan bahwa sertifikat lebih dahulu terbit daripada kwitansi pembelian jual beli Penggugat dan Tergugat I namun menurut Majelis Hakim bahwa oleh karena Tergugat I telah pernah dinyatakan bersalah melakukan penggelapan atas surat kepemilikan objek sengketa sebagaimana bukti surat tanda P-2 duhubungkan dengan bukti surat tanda P-I maka tentunya peristiwa jual - beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah benar adanya";

Bahwa sangat keliru Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya tersebut karena bukti P-I tidak dapat dipertimbangkan didalam perkara ini karena hanya merupakan alat bukti yang kekuatan pembuktiannya dikategorikan sebagai akta dibawah tangan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (juridische levaring), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas Undang - Undang meliputi pemenuhan syarat dilakukan melalui prosedur telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/dihadapan PPAT. Terlebih kwitansi tersebut tidak dapat diajdikan dasar dalam perkara ini dimana bukti tersebut adalah cacat yuridis, penulisan tanggal ada dua yang pertama berada dipojok kanan atas tertulis **t.g.l. 10.12-2020** dan yang kedua berada dipojok kanan bawah tertulis **sengkan //l 2020** dan nampak materai yang digunakan adalah **materai bekasdimana** ada tulisan huruf m diatas lambang garuda dan **tarlkan bekas tanda tangan di atas** materai semenantara tanda tanangan Tergugat I berada tepat diatas nama Tergugat I. sehingga petimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut harus diperbaiki oleh Majelis Hakim Tinggi Makassar;

Keberatan Delapan :

Pada halaman empat puluh dua alenia lima:

"Menimbang bahwa selanjutnya dari keseluruhan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan adanya kepemilikan tanah objek

Halaman 11 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



sengketa dengan cara membeli seharga Rp.50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah) dari Tergugat I pada tanggal 10 Desember 2020";

Bahwa sangat keliru Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya tersebut karena Jual - beli yang dimaksud Penggugat - Terbanding adalah tidak sah menurut hukum Syarat Jual Beli Tanah yang Sah secara Formal yang berhubungan dengan asas terang, yakni proses jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT, agar bisa dibuatkan Akta Jual Beli (AJB);

Hal-hal yang termasuk dalam syarat formil antara lain :

- Pembuatan akta dihadiri oleh pihak - pihak yang melakukan jual beli dan disertai oleh dua orang saksi;
- Pihak yang berhalangan hadir diharuskan untuk mengirim perwakilan yang ditunjukkan dengan pembuatan surat kuasa;
- Akta asli dibuat dalam dua rangkap. Satu untuk PPAT dan sisanya diserahkan ke kantor pertanahan untuk pendaftaran tanah;
- PPAT wajib menyerahkan akta beserta dokumen yang bersangkutan ke kantor pertanahan paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan;

Bahwa selain tidak terpenuhinya syarat syahnya jual beli Penggugat juga merupakan Pembeli yang tidak beritikad baik terbukti Pembayaran dan Pembuatan kwitansi dibuat di dalam kamar diyakini ada hal yang ditutupi oleh Penggugat yaitu tidak ingin diketahui oleh halayak ramai bahwa uang yang diserahkan kepada Tergugat I untuk diberikan kepada Tergugat II sebagai uang panaiik Penggugat yang diserahkan pada hari Pernikahan karena berdasarkan SEMA Nomor 4 tahun 2016 mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

Kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :

- a). melakukan jual beli atas tanah obyek tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :

Pembeli tanah melalui pelelangan umum, atau Pembelian Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan

Halaman 12 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997) atau pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu : dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat) ddahului dengan penelitian mengenai Status tanah objek jual beli adalah milik penjual. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

- b). melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal - hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain : Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau tanah/objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam statussita, atau terhadap objek yang diperjualbelikan tidak dalam Status jaminan/hak tanggungan, atau terhadap tanah bersertipikat telah memperoleh keterangan dari BPN dfan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat;

Bahwa berdasarkan alasan - alasan keberatan tersebut di atas putusan Hakim Pertama Pengadilan Negeri Sengkang berdasar dan beralasan hukum untuk dibatalkan dalam pemeriksaan tingkat banding;

Bahwa sekiranya masih ada kesalahan dan kekeliruan Hakim Pertama Pengadilan Negeri Sengkang dalam putusannya pada perkara ini dalam menilai, menyimpulkan dan mempertimbangkan alat - alat bukti para pihak yakni alat bukti Penggugat - sekarang Pemanding dan alat bukti Tergugat I dan II (Para Tergugat), serta kesalahan atau kekeliruan Hakim Pertama dalam menyimpulkan fakta yang terungkap di persidangan dan hasil pembuktian dalam perkara ini yang tidak sempat kami paparkan dalam Memori Banding ini;

Berdasarkan alasan-alasan keberatan yang diuraikan tersebut diatas memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Makassar cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara ini diputus sebagai berikut :

1. Menerima memori banding/Permohonan Banding dari Pemanding;

Halaman 13 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sengkang Nomor :
28/Pdt.G/2023/PN Skg, tanggal 30 Mei 2024;

Dan Mengadili Sendiri :

1. Menolak gugatan Penggugat - sekarang Terbanding seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Penggugat (Para Tergugat) - sekarang Terbanding untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan memori banding para Pembanding semula para Tergugat, Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Terhadap Keberatan Pertama Pembanding;

Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim PN Sengkang sebagaimana Alinea ketiga;

“Menimbang bahwa selanjutnya pula dengan memperhatikan jawab jinawab kedua belah pihak dapat diketahui bahwa telah terjadi peristiwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat I kemudian Tergugat II ikut menguasai/memiliki objek sengketa a quo, sehingga tentunya hubungan hukum yang ada adalah antara Penggugat dan Para Tergugat maka dengan demikian istri Tergugat I tidaklah harus dilibatkan” **pada halaman 32 (tiga puluh dua);**

Bahwa menurut Pembanding/Para Tergugat, isteri Pembanding I/ Tergugat I harus dilibatkan sebagai pihak karena istri Tergugat I - Pembanding I memiliki hubungan hukum dengan tanah objek sengketa karena merupakan harta bersama antara istri Tergugat I dan Tergugat I sehingga apabila transaksi jual beli atas tanah objek sengketa harus atas sepengetahuan dan persetujuan istri Tergugat I karena dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 jual beli harus memenuhi syarat materil mencakup hal-hal berikut ini, Penjual adalah pemilik sah atas tanah tersebut, dst.;

Tanggapan Terbanding/Penggugat :

Bahwa Pertimbangan hakim tingkat pertama mengenai eksepsi kurang pihak yang didalilkan Para Tergugat sudah tepat dan benar,

Halaman 14 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



karena dalam perkara *Aquo* bukan perkara kewarisan namun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I **Muh. Amri Jafar bin Muh. Jafar** dan Tergugat II **Muhammad Tamrin bin Muh. Amri Jafar**, dimana sebelumnya Tergugat I **Muh. Amri Jafar** telah menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat namun Sertifikat jual beli yang dijanjikan tidak diberikan hingga dilaporkan ke polisi dan diproses hukum secara pidana dengan register perkara pidana Nomor : 44/Pid.B/2023/PN. Skg di Pengadilan Negeri Sengkang, yang mana Tergugat I/Pembanding I telah dinyatakan terbukti bersalah melakukan tindak pidana tersebut dan Tergugat I/Pembanding I sebagai Terdakwa tidak melakukan upaya hukum sehingga putusan pidana Nomor : 44/Pid.B/2023/PN. Skg yang telah berkekuatan hukum tetap dan Terdakwa sedang menjalani proses pidana;

Bahwa oleh karena objek sengketa yang telah dijual Tergugat Pembanding I kepada Penggugat namun hingga kini masih belum diserahkan kepada Penggugat, sehingga sebagai orang yang dirugikan haknya, Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum Terhadap **Muh. Amri Jafar bin Muh. Jafar (Tergugat I)**, **Muhammad Tamrin bin Muh. Amri Jafar (Tergugat II)**, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo (Turut Tergugat);

Bahwa ditariknya Muhammad Tamrin bin Muh. Amri Jafar (Tergugat II) **karena sejak** Tergugat I ditahan, objek sengketa dipertahankan oleh Tergugat II, bahkan Tergugat II telah menebang beberapa pohon kayu yang ada di atas objek sengketa tanpa izin dari Penggugat. Sedangkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo (Turut Tergugat) ikut dijadikan pihak dalam perkara *Aquo*, agar Turut Tergugat tunduk terhadap putusan perkara;

Dari uraian tersebut maka sudah sangat jelas kepentingan Penggugat adalah terhadap Tergugat I dan Tergugat II untuk ditarik sebagai Tergugat, sedangkan terhadap isteri Tergugat I, Penggugat tidak memiliki kepentingan dengannya sehingga tidak perlu Penggugat tarik sebagai pihak;

Halaman 15 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



Bahwa oleh karena Pertimbangan Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar sehingga beralasan hukum untuk diambil alih sebagai pertimbangan Majelis tingkat banding sehingga putusan hakim tingkat pertama dapat dikuatkan pada tingkat banding;

2. Terhadap Keberatan Kedua Pemanding :

Bahwa Pemanding keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim PN Sengkang sebagaimana Alinea kedua:

“Menimbang bahwa dengan mecermati Eksepsi a quo Majelis berpendapat bahwa prinsipnya merupakan suatu hak Penggugat untuk menentukan terhadap siapa-siapa yang akan digugat kemudian untuk mengetahui ada tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dengan Turut Tergugat maka tentunya harus dibuktikan dalam pokok perkara, sehingga dengan demikian Eksepsi ke 2 (dua) tersebut haruslah ditolak” **pada halaman 33 (tiga puluh tiga);**

Bahwa menurut Pemanding/Para Tergugat bahwa pertimbangan majelis Hakim tersebut adalah pertimbangan yang keliru, bahwa Penggugat dalam gugatan tentu harus memperhatikan hubungan hukum subjek hukum yang didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini dan apabila tidak memiliki hubungan hukum sudah sewajarnya untuk tidak dilibatkan karena tidak memiliki kepentingan hukum dengan objek perkara. Sehingga patut kiranya Majelis Hakim Banding membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sengkang yang dimana pertimbangan hukumnya sangat keliru yang tidak mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat/ Pemanding mengenai Eksepsi Error In Persona karena kedudukan Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah objek sengketa;

Tanggapan Terbanding/Penggugat :

Bahwa Pertimbangan hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, dimana Majelis Hakim telah cermat memperhatikan jawab menjawab para pihak, termasuk Replik Penggugat - kini Terbanding dalam perkara ini :

Halaman 16 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



Bahwa tidak benar jika dalil Para Tergugat menyatakan Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa;

Bahwa tidak benar jika dalil Para Tergugat yang menyatakan Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa karena nyatanya **sejak Tergugat I Muh. Amri Jafar** menjalani masa penahanan, objek sengketa kini dikuasai dan dikelola oleh Tergugat II Muhammad Tamrin bin Muh. Amri Jafar, bahkan beberapa pohon yang tumbuh di area tanah objek sengketa telah ditebang tanpa seizin dari Penggugat Hj. Subedah;

Bahwa dalam jawab menjawab tersebut telah terbukti secara nyata jika Tergugat II Muhammad Tamrin bin Muh. Amri Jafar beralasan untuk ditarik sebagai pihak karena sejak sejak Tergugat I ditahan, beberapa pohon yang tumbuh di area tanah objek sengketa telah ditebang Tergugat II tanpa seizin dari Penggugat Hj. Subedah. Fakta tersebut tidak dibantah oleh Tergugat II maka dengan sendirinya telah menjadi pengakuan yang terang benderang atau setidaknya sebuah pengakuan secara diam-diam;

3. Terhadap Keberatan Ketiga Pembanding :

Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim PN Sengkang sebagaimana Alinea kelima;

"Menimbang bahwa terhadap adanya pertentangan dalil gugatan sebagaimana yang didalilkan Turut Tergugat hal mana terjadi perbedaan penyebutan dalam waktu terjadinya transaksi jual beli oleh Penggugat yakni tahun 2022 Majelis Hakim menilai bahwa hal tersebut hanyalah bersifat clerical error (kesalahan ketik) yang tidak termasuk pertentangan dalil sehingga demikian eksepsi ke 3 (tiga) aquo harus ditolak" *halaman 35 (tiga puluh lima)*;

Bahwa Pembanding menilai Pertimbangan Majelis Hakim tersebut adalah keliru karena menilai bahwa penulisan tahun 2022 yang seharusnya tahun 2020 hanyalah bersifat **clerical error** (kesalahan ketik) ada1ah pertimbangan keliru dimana kesalahan ketik yang dimaksud merupakan waktu dan tidak dilakukan perubahan gugatan sehingga

Halaman 17 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



kesalahan ketik tersebut tidak dapat dibenarkan karena dengan perbedaan angka yang tertulis menunjukkan waktu yang berbeda, sehingga kesalahan Pengetikan seperti hal tersebut harus dilakukan perubahan gugatan sementara Penggugat/Terbanding tidak ada melakukan perubahan gugatan;

Tanggapan Terbanding/Penggugat :

Bahwa Pertimbangan hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, karena Majelis Hakim pada alinea sebelumnya telah menguraikan sebagai berikut:

Bahwa mencermati gugatan aquo bahwa Penggugat telah mempersoalkan objek sengketa yang terletak di Dusun Tarumpakae, Desa Liu, Kecamatan Majauleng, Kabupaten Wajo yang saat ini atas objek sengketa aquo telah terbit dan terikat dengan SHM atasnama Tergugat I dan terhadap objek sengketa sebagaimana gugatan aquo telah diperolehnya sebagaimana bukti kwitansi jual beli 10 Desember 2020 antara Penggugat dengan Tergugat I;

Bahwa Penggugat sendiri dalam Replik telah menegaskan pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat telah benar dan tepat sebagaimana yang dituangkan dalam guatan aquo bahwa tanah objek sengketa yang awalnya mlik Tergugat I yang saat ini terikat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomoe 00685/Liu Tahun 2020 selanjutnya beralih kepemilikan menjadi kepunyaan Penggugat sejak 10 Desember 2020;

Bahwa dari fakta-fakta persidangan tersebut telah secara nyata objek sengketa terikat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00685/Liu Tahun 2020 selanjutnya beralih kepemilikan menjadi kepunyaan Penggugat sejak 10 Desember 2020;

4. Terhadap Keberatan Keempat Pemanding :

Bahwa Pemanding keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim PN Sengkang sebagaimana Alinea ketiga;

“Menimbang bahwa dari alat bukti Para Tergugat baik bukti surat maupun saksi tidak satupun ditemukan bahwa uang sejumlah Rp. 50.

Halaman 18 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



000.000.00 (lima puluh juta rupiah) sebagai uang panaik untuk pernikahan Tergugat II dengan Penggugat". **halaman empat satu;**

Bahwa menurut Pembanding, sangat keliru Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya tersebut karena secara jelas saksi saksi Para Tergugat telah menerangkan dibawah sumpah bahwa uang panaik Tergugat II berasal dari mempelai Perempuan dan cerita tersebut tersebar di kampung Tergugat II halmana termuat dalam putusan halaman 27 keterangan saksi Baso Passamula Bin H. Caco bahkan saksi Hatta mengatakan dibawah sumpah bahwa Pernikahan Penggugat/Terbanding dengan Tergugat II Viral diFacebook;

Sehingga bila dihubungkan dengan bukti surat Para Tergugat/Para Pembanding yaitu Bukti T. I . 11-3 berupa undangan pernikahan Penggugat/Terbanding dengan Tergugat II/Pembanding II Penggugat dan Tergugat II telah melangsungkan pernikahan Tanggal 14 Desember 2020 sementara kuitansi penerimaan uang yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding tertanggal 10 Desember 2020 hanya berselang 4 hari setelah diterimanya uang tersebut oleh Tergugat I/Pembanding I untuk diberikan kepada Tergugat II/Pembanding II untuk diserahkan sebagai uang panaik.. dst.;

Tanggapan Terbanding/Penggugat :

Bahwa Pertimbangan hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, karena Majelis Hakim telah secara cermat mempertimbangkan keterangan saksi-saksi dan bukti surat dari Para Tergugat/Pembanding; Bahwa tidak ada satupun dari Saksi Para Tergugat yang menerangkan secara terang yang mengetahui dan melihat jika uang sebesar Rp.50.000.000, yang diterima oleh Tergugat I adalah uang pribadi Penggugat yang akan digunakan sebagai uang panaik perkawinannya;

Bahwa jikapun harga tanah objek sengketa yang sebesar Rp.50.000.000,- nominalnya sama dengan besaran uang panaik yang diberikan Tergugat II kepada Penggugat, tidaklah menjadi masalah karena antara pembayaran harga tanah objek sengketa dengan proses uang panaik adalah dua hal yang berbeda;

Halaman 19 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



Bahwa jikapun uang harga penjualan objek sengketa yang diterima oleh Tergugat I dan kemudian digunakan sebagai uang panaiik untuk Penggugat atas pernikahannya dengan Tergugat II merupakan hal yang wajar saja, karena dengan diterimanya uang tersebut dari Penggugat maka sudah menjadi hak dan kewenangan dari Tergugat I untuk menggunakan sesuai kehendaknya;

Bahwa secara logika, jika uang sebesar Rp. 50.000.000 dari Penggugat diberikan kepada Tergugat I akan digunakan sebagai uang panaiik dirinya sendiri maka tidak perlu ada kwitansi atau penyerahkan uang yang disaksikan khalayak peserta arisan, cukup diberikan secara sembunyi-sembunyi tanpa diketahui orang lain;

Bahwa sesuai bukti (P-1) merupakan tanda terima uang sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dari HJ. Subedah (Penggugat) yang diterima Muh. Amri Jafar bin Muh. Jafar (Tergugat I) untuk harga tanah seluas 50 Meter x 60 Meter di Desa Liu, Dusun Tarumpakkae, Kecamatan Majauleng;

Bahwa tanda terima uang sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tersebut telah membuktikan jika antara Penggugat dan Tergugat I benar telah melakukan transaksi jual beli tanah (kini objek sengketa) dengan luas ukuran 50 Meter x 60 Meter di Desa Liu, Dusun Tarumpakkae, Kecamatan Majauleng;

Bahwa saat peninjauan lokasipun, Penggugat dengan lancar menunjuk dan menjelaskan batas batas objek sengketa hal ini disebabkan secara nyata sebelum Penggugat menyerahkan uang pembayaran atas harga tanah objek sengketa, terlebih dahulu Penggugat dan Tergugat telah bersama sama turun melihat objek sengketa tersebut;

5. Terhadap Keberatan Kelima Pembanding :

Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim PN Sengkang sebagaimana alinia lima strep ketiga;

Bahwa Hj. Subaedah Binti Usman (Penggugat) telah menyerahkan SPPT-PBB atas tanah objek sengketa a quo kepada Terdakwa (Tergugat I) dengan harapan Tergugat I akan melakukan

Halaman 20 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



pengurusan Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik akan tetapi kenyataan tentang akta jual beli dan sertifikat hak milik tanah perumahan tersebut sebagaimana yang terdakwa janjikan kepada saksi Hj. Subaedah Binti Usman tidak ada. Bahwa Terdakwa (Tergugat I) kernudian malah mensertifikatkan tanah tersebut dengan nama Amri Jafar atau dirinya sendiri tanpa izin atau sepengetahuan saksi Hj. Subaedah Binti Usman”.

halaman empat puluh satu dan halaman empat puluh dua;

Bahwa Pembanding berpendapat jika telah terbukti dipersidangan Sertipikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa telah terbit tanggal 1 Desember 2020 sebagaimana bukti T. I . II . 1 sementara bukti P-I berupa kuitansi yang dimaksud Penggugat sebagai bukti pembelian tanah obyek sengketa tertanggal 10 Desember 2020 yang artinya tanah obyek sengketa telah terbit sertipikatnya sebelum tanggal kwitansi yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding, dan tidak ada saksi yang menerangkan bahwa Tergugat I pernah menyerahkan SPPT-PBB kepada Penggugat dan diminta kembali untuk dibuatkan sertipikat, dan dalam posita gugatan Penggugat Pembanding juga tidak ada menguraikan waktu kejadian kapan penyerahan SPPT-PBB kepada Penggugat Pembanding oleh Tergugat I -Terbandoing begitupun kapan Tergugat I Pembandoing datang kepada Penggugat Terbanding untuk mengambil SPPT-PBB untuk dibuatkan Akta Jual Beli dan Sertipikat sehingga pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut harus diperbaiki oleh Majelis Hakim Tinggi Makassar;

Tanggapan Terbanding/Penggugat :

Bahwa Pertimbangan hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, karena Majelis Hakim telah secara cermat mempertimbangkan keterangan saksi-saksi dan bukti surat dari Penggugat/Terbandoing;

Bahwa saksi-saksi Penggugat/Terbandoing telah menjelaskan dibawah sumpah jika Tergugat I/Pembandoing I telah menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat seharga Rp. 50.000.000,- dan Tergugat I akan menyerahkan akta jual beli untuk pembuatan sertifikat namun nyatanya hingga perkaranya disidangkan tidak pernah mewujudkan

Halaman 21 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



janjinya tersebut, bahkan terungkap jika tanah objek sengketa telah terikat dengan Sertifikat Hak Milik;

Bahwa adapun dalil Penggugat mengenai SPPT—PBB yang pernah diserahkan oleh Tergugat I kemudian diambil lagi dengan alasan untuk pengurusan akta jual beli namun ternyata tidak dipenuhi janji tersebut adalah fakta persidangan pada perkara pidana register Nomor : 44/Pid.B/2023/PN. Skg di Pengadilan Negeri Sengkang;

Bahwa Penggugat Hj Subaedah (sebagai saksi dalam kasus Pidana) juga dibawah sumpah telah memberikan keterangan jika sebelumnya Terdakwa (Tergugat I) awalnya menyerahkan SPPT—PBB atas objek sengketa namun belakangan diminta kembali. (secara lengkap dalam Register Putusan PN Sengkang Nomor : 44/Pid.B/2023/PN. Skg - Bukti P- 2).

6. Terhadap Keberatan Keenam Pembanding :

Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim PN Sengkang sebagaimana alinea ketiga;

“Menimbang bahwa dengan adanya fakta bahwa Tergugat telah pernah melakukan tindak pidana penggelapan terhadap bukti SPPT-PBB yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I atas objek sengketa a quo sebagaimana fakta dalam bukti surat P-2 maka tentunya memberikan isyarat atau prasangkaan bahwa benar terhadap objek sengketa a quo adalah milik Penggugat yang telah dibeli seharga Rp. 50 . 000 . 000. 00 (lima puluh j uta rupiah) dari Tergugat I”. **halaman empat puluh dua;**

Bahwa Pembanding berpendapat jika sangat keliru Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut karena telah serta merta menyimpulkan dengan adanya putusan pidana atas diri Tergugat I - Pembanding I yang telah terbukti melakukan tindak pidana Penggelapan terhadap bukti SPPT-PBB karena Putusan Perkara pidana adalah perkara yang berbeda dengan perkara perdata (per kara aquo) dimana dalam perkara perdata (perkara aquo) merupakan perkara sengketa hak yang harus dibuktikan siapakah pemilik yang sebenarnya atas tanah obyek sengketa.. **dst.;**

Halaman 22 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



Tanggapan Terbanding/Penggugat :

Bahwa Pertimbangan hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, karena Majelis Hakim telah secara cermat mempertimbangkan keterangan saksi-saksi dan bukti surat dari para pihak;

Bahwa sesuai fakta persidangan, Terdakwa/Penggugat I telah secara nyata dan terbukti melakukan tindak pidana penipuan atas jual beli objek sengketa. Terhadap putusan pidana Pengadilan Negeri Sengkang, Terdakwa/Tergugat I tidak melakukan upaya hukum banding sehingga secara hukum telah mengakui dan membenarkan isi putusan dan putusan pidana tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa keliru dalil Pembanding jika tidak ingin mengaitkan antara perkara pidana yang telah terbukti dilakukan oleh Terdakwa/Tergugat I dengan gugatan perdata aquo yang mendudukkan Terdakwa sebagai Tergugat I - kini Pembanding I;

Bahwa gugatan perdata Aquo sebagai lanjutan atas terbuktinya tindak pidana Terdakwa, dimana Terdakwa semestinya secara sadar menyerahkan objek sengketa namun justeru tetap mempertahankannya sehingga Penggugat sebagai pihak yang telah membeli objek sengketa sangat dirugikan sehingga mengajukan gugatan perdata dengan menarik orang-orang yang dianggap punya hubungan hukum atas perbuatan melawan hukum sebagai pihak Tergugat;

7. Terhadap Keberatan Ketujuh Pembanding :

Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim PN Sengkang sebagaimana alinia empat;

“menimbang bahwa terlepas dari adanya perbedaan waktu penerbitan atau pembuatan sertifikat dengan kwitansi jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat hal mana menurut Turut Tergugat hal mana menurut Tegugat mendalilkan bahwa sertifikat lebih dahulu terbit dari pada kwitansi pembelian jual beli Penggugat dan Tergugat I namun menurut Majelis Hakim bahwa oleh karena Tergugat I telah pernah dinyatakan bersalah melakukan penggelapan atas surat kepemilikan objek sengketa sebagaimana bukti surat tanda P-2 duhubungkan dengan bukti surat

Halaman 23 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



tanda P-I maka tentunya peristiwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah benar adanya". *halaman empat puluh dua;*

Bahwa Pembanding mendalilkan jika Majelis Hakim sangat keliru dalam pertimbangan hukumnya tersebut karena bukti P—I tidak dapat dipertimbangkan didalam perkara ini karena hanya merupakan alat bukti yang kekuatan pembuktiannya dikategorikan sebagai akta dibawah tangan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima dst.;

Tanggapan Terbanding/Penggugat :

Bahwa Pertimbangan hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, karena Majelis Hakim telah secara cermat mempertimbangkan keterangan bukti surat P-2 berupa kwitansi penerimaan uang dari Penggugat kepada Tergugat I;

Bahwa bukti P-2 adalah bukti sempurna yang menjelaskan bukti pembelian berupa kwitansi tanda penerimaan uang dari Hj. Subedah binti Usman yang diterima oleh Muh. Amri Jafar sebesar Rp.50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*);

Bahwa jual beli antara Hj. Subedah binti Usman dan Muh. Amri Jafar tersebut sah dan mengikat kedua pihak sehingga objek sengketa sah menjadi milik Penggugat;

Bahwa oleh karena tidak ada itikad baik dari Muh. Amri Jafar selaku penjual sehingga Hj. Subedah melaporkan perbuatan Muh. Amri Jafar ke pihak berwajib dan laporan tersebut telah disidangkan di PN Sengkang dengan nomor perkara 44/Pid.B/2023/PN.Skg, bahkan perkaranya telah diputus dan putusannya telah berkekuatan hukum tetap; Bahwa dalam putusan PN Sengkang perkara 44/Pid.B/2023/PN.Skg atasnama Terdakwa Muh. Amri Jafar Bin Muh. Jafar (kini Tergugat I) pada intinya menyatakan :

1. Terdakwa Muh. Amri Jafar Bin Muh. Jafar terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penggelapan" sebagaimana dalam dakwaan alternatif kedua;

Halaman 24 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa tersebut di atas oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 8 (delapan) bulan;

Bahwa selama proses perkara pidana maupun perdata, Terdakwa/Para Tergugat tidak pernah membuktikan jika materai yang digunakan adalah materai bekas dalam kwitansi tersebut, jika alasan banding tersebut hanya alasan akal bulus saja untuk lari dari tanggungjawabnya, dengan berbagai dalil untuk mempertahankan objek sengketa yang semestinya dapat menyadari perbuatannya telah berdampak pidana penjara bagi dirinya;

Bahwa adapun adanya dua tanggal penulisan tanggal dalam kwitansi, telah dijelaskan oleh saksi **Zaenal Abidin** pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi yang pergi mengukur tanah objek sengketa tersebut bersama Hj. Subedah, Muh. Amri Jafar dan anaknya;
- Bahwa pada saat di lokasi tanah diukur sesuai yang dijual Muh. Amri Jafar seluas 60 M x 50 M;
- Bahwa saksi yang membuat kuitansi tersebut namun ada dua tanggal yang tertulis karena tanggal pertama yang disepakati berubah karena Muh. Amri Jafar menelpon ingin melihat hari baik untuk transaksi;
- Bahwa saksi ikut tanda tangan pada kuitansi tersebut sebagai saksi;
- Bahwa Muh. Amri Jafar sekarang berada di rumah tahanan Sengkang karena dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana penggelapan atas objek sengketa;

8. Terhadap Keberatan Ketujuh Pembanding :

Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim PN Sengkang sebagaimana alinia lima;

“Menimbang bahwa selanjutnya dari keseluruhan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan adanya kepemilikan tanah objek sengketa dengan cara membeli seharga Rp. 50. 000. 000.00 (lima puluh juta rupiah) dari Tergugat I pada tanggal 10 Desember 2020”.
halaman empat puluh dua;

Halaman 25 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



Bahwa Pembanding mendalilkan jika Majelis Hakim sangat keliru dalam pertimbangan hukunya tersebut karena Jual — beli yang dimaksud Penggugat/Terbanding adalah tidak sah menurut hukum Syarat Jual Beli Tanah yang Sah secara Formal yang berhubungan dengan asas terang, yakni proses jual beli harus dilakukan di hadapan PAT agar bisa dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) . **dst.**

Tanggapan Terbanding/Penggugat :

Bahwa Pertimbangan hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, karena Majelis Hakim telah secara cermat mempertimbangkan bukti saksi maupun surat, serta teliti dalam memperhatikan proses jawab menjawab para pihak serta hasil pemeriksaan setempat, yang mana Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya.

Berdasarkan uraian dan dalil tangkisan di atas, Terbanding/Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan dengan amar putusan:

1. Menolak Permohonan Banding yang diajukan Pembanding/Para Tergugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sengkang, Nomor : 28/Pdt.G/2023/PN.Skg Tanggal 28 Mei 2024, baik dalam eksepsi maupun pokok perkara ;
3. Menghukum Pembanding/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara; Atau bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari secara cermat berkas perkara tersebut beserta surat-surat terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sengkang Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skg tanggal 30 Mei 2024, dan telah membaca serta memperhatikan pula memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat maupun kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan

Halaman 26 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



Tinggi dalam memutus perkara ini pada tingkat banding, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan baik mulai dari Gugatan Penggugat, Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat serta semua fakta-fakta yang terungkap dipersidangan yang diperoleh dari bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar serta Kesimpulan dan dasar hukum yang menjadi dasar pertimbangannya yang berhubungan dengan perkara ini;
- Bahwa alasan-alasan yang dikemukakan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat sebagaimana termuat dalam Memori Bandingnya ternyata bahwa alasan-alasan keberatan yang dikemukakan hanya merupakan pengulangan-pengulangan yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, tidak ada fakta hukum baru yang dapat dipertimbangkan untuk dijadikan dasar membatalkan putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa karena tidak ada fakta hukum baru yang dapat dipertimbangkan untuk dijadikan dasar membatalkan putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena dinilai sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini pada tingkat banding, sedangkan mengenai alasan-alasan yang dikemukakan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat dalam memori Bandingnya haruslah dinyatakan tidak beralasan serta tidak memberikan dasar hukum untuk dianalisa kebenarannya, maka tanpa perlu mempertimbangkan lebih jauh kebenaran alasan-alasan yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat sebagaimana termuat dalam Kontra Memori Bandingnya, oleh karena itu maka alasan-alasan keberatan Para Pembanding semula Para Tergugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Sengkang Nomor

Halaman 27 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



28/Pdt.G/2023/PN Skg tanggal 30 Mei 2024, yang dimohonkan banding tersebut dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Tergugat berada dipihak yang kalah maka kepadanya haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan dan ditingkat banding ditetapkan sebagaimana tercantum dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Reglement voor de Buitengewesten (R.Bg), Reglement op de Rechtvordering (Rv) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Tergugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sengkang Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skg tanggal 30 Mei 2024 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum para Pembanding semula para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari Rabu tanggal 24 Juli 2024 yang terdiri dari : Dr. Muhammad Sainal, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Martinus Bala, S.H. dan Acice Sendong, S.H. M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 31 Juli 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh HAMSIAH, S.H.M.H Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa hukumnya dan

Halaman 28 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT MKS



putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sengkang pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

t.t.d

t.t.d

Martinus Bala, S.H

Dr. Muhammad Sainal, S.H., M.Hum.

t.t.d

Acice Sendong, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d

HAMSIAH, S.H.M.H

Perincian Biaya :

1. Redaksi Rp. 10.000,00

2. Meterai Rp. 10.000,00

3. Biaya Proses Rp 130.000,00

Jumlah Rp150.000,00(seratus lima puluh ribu Rupiah).



Pengadilan Tinggi Makassar
Panitera Tingkat Banding
Marten Teny Pietersz S.Sos., S.H., M.H. - 196603171991031001
Digital Signature

Halaman 29 dari 29 halaman Putusan Nomor 239/Pdt/2024/PT.MKS

Telp.: (021) 3843348 | (021) 3810350 | (021) 3457661

Email: info@mahkamahagung.go.id
www.mahkamahagung.go.id

Keterangan :

- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.



Disclaimer

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