



**PUTUSAN**

Nomor 485 / PDT / 2018 / PT MKS.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada Pengadilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini, didalam perkara antara :

**1. Rizki Aulia Asriadi**,Pekerjaan Karyawan Swasta, No. KTP 317402461184002,

Lahir di Makassar, tanggal 6 November 1984,Agama Islam,  
Jenis Kelamin Perempuan, status menikah, pendidikan  
terakhir sarjana (S-1), beralamat di Jalan Perkici 10 No.47,  
Bintaro Sektor 5 Tangerang Selatan 15412;

**2. Muhammad Akbar Asriadi** pekerjaan karyawan swasta no. Ktp

7271081505880001, lahir di makassar, tanggal 15 Mei  
1988,Agama Islam, jenis kelamin laki-laki, status menikah,  
pendidikan terakhir SMA, beralamat di jalan perkici 10 No.47,  
Bintaro Sektor 5 Tangerang Selatan 15412; Selanjutnya  
disebut sebagai PARA PEMBANDING semula PARA  
PENGGUGAT ;

Dalam hal ini di pengadilan Tingkat Pertama diwakili oleh kuasanya **Ayu Anggeriani SH.,MKn, Muhammad Hamka Hamzah, SH, Hery Toding, SH,**  
Alamat Jalan Alimalaka No.15 C Makassar,. Berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 2 September 2017, terdaftar di kepaniteraan Negeri Makassar Tanggal 05 September 2017, No.789/PDT/2017/UB;

**LAWAN**

**1. Nyonya Hj.Rositam**,Dahulu bertempat tinggal di Jl. Puri Tata Indah Blok C No

12 Rw.06, Rt.06, Kelurahan Baling Baru,Kecamatan  
Tamalate, Kota Makassar; dan sekarang tidak diketahui

Hal. 1 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



keberadaanya, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula TERGUGAT I;

**2. Ny. Dra MarwaThaha, Msi.,** Alamat di Jl. Puri Tata Indah Blk C, No.12, Makassar, RW.06, RT,06 kelurahan Balang Baru, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II ;

**3. Bapak H. Ir. Akbar Arifin,** Alamat di Jl. Puri Tata Indah Blk C No.12, Makassar, RW.06, RT.06 Kelurahan Balang Baru, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT III ;

**DAN**

**4. Notaris PPAT TaufiqArifin, SH** Alamat di Jl. Puri Tata Indah Blk C 10No.12, Makassar, RW.06, RT,06 Kelurahan Balang Baru, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I semula TURUT TERGUGAT I ;

**5. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar,** Alamat Jalan A.Pangerang Pettarani No.8 Makassar, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT II ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 31 Desember 2018 Nomor : 485/PDT/2018/PT MKS. tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;
2. Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 3 Januari 2019 Nomor: 485/PDT/2018/PT MKS. tentang penunjukan Panitera Pengganti

Hal. 2 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;

3. Berkas perkara dan surat – surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menerima dan mengutip keadaan – keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 18 Juli 2018, Nomor : 273/Pdt.G/2017/PN Mks, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi tergugat II dan tergugat III untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini sebesar Rp 2.366.000,00 (Dua Juta Tiga Ratus Enam Puluh Enam Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir saat pembacaan putusan dan masing-masing telah diberitahukan isi putusan berdasarkan relas pemberitahuan putusan kepada Tergugat I pada tanggal 29 Agustus 2018, Turut Tergugat I pada tanggal 27 Agustus 2018 dan Turut Tergugat II pada tanggal 13 Agustus 2017 ;

Menimbang, bahwa surat permohonan banding Para Pembanding semula Penggugat I dan II/Kuasanya pada tanggal 30 Juli 2018 telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 18 Juli 2018, Nomor : 273/Pdt.G/2017/PN Mks, permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan sepatutnya berdasarkan risalah pemberitahuan pernyataan permohonan



banding kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 7 September 2018, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 21 Agustus 2018, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 23 Agustus 2018 kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 27 Agustus 2018, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II/Kuasanya pada tanggal 21 Agustus 2018 ;

Menimbang, bahwa atas permintaan banding tersebut, kuasa hukum Para Pembanding semula Penggugat I dan II mengajukan memori banding tertanggal 12 September 2018, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama berdasarkan risalah pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 27 September 2018, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 26 September 2018, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 26 September 2018, Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 26 September 2018, Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 27 September 2018; dengan alasan banding sebagai berikut :

Bahwa setelah membaca dan mencermati isi putusan tersebut, Para Pembanding sangat keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Makassar *a quo*, baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya, maupun amar putusannya karena tidak sesuai dengan fakta hukum dan tidak berdasarkan dengan aturan-aturan hukum, terkecuali mengenai amar putusan dan pertimbangan hukum Dalam Eksepsi.

Adapun keberatan-keberatan Para Pembanding beserta dengan alasannya akan diuraikan sebagai berikut :

**Dalam Pokok Perkara**

Bahwa Para Pembanding/Para Penggugat tidak dapat menerima seluruh pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 273/PDT.G/2017/PN. MKS tanggal 18 Juli 2018, terkecuali pertimbangan hukum Dalam Eksepsi, karena

Hal. 4 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



telah mengandung kesalahan-kesalahan dan kekeliruan yang fatal didalam pertimbangan-pertimbangannya sehingga mengakibatkan putusan yang keliru dan tidak benar, bahwa Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangannya atas perkara ini hanya mengambil kata-kata/dalil-dalil dari Para Terbanding/Para Tergugat tanpa memberi alasan dan dasar hukum yang benar yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga putusan menjadi keliru dan tidak berdasar hukum. Adapun Para Pembanding/Penggugat akan menyampaikan keberatan-keberatan terhadap putusan *a quo* sebagai berikut :

- 1. Bahwa Majelis Hakim keliru dan tidak mempunyai dasar hukum yang benar, serta pertimbangan hukumnya saling bertentangan satu dengan yang lainnya, khususnya pada pertimbangan hukum putusan halaman 40 alinea 5 dan halaman 41 alinea 1.**

Bahwa pertimbangan Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 40 alinea 5 dan halaman 41 alinea pertama yang menyatakan bahwa, " Menimbang bahwa peralihan hak kepada Hj. Rositam dari suaminya yang bernama Alm. Asriadi yang terdapat dalam sertipikat tersebut peralihannya adalah warisan berdasarkan Surat Keterangan Warisan No. 478/274/KT/IX/2013 tanggal 26/09/2013 yang diketahui dan dikuatkan oleh Camat Tamalate, adalah telah sesuai dengan prosedur hukum, karena berdasarkan hukum, tidak akan terjadi peralihan hak dari Asriadi kepada Hj. Rositam apabila ahli waris lain tidak sepakat adanya peralihan tersebut, dan menurut keterangan Para saksi yang diajukan oleh Para Tergugat, bahwa masing-masing Ahli waris telah diberikan haknya sesuai dengan kesepakatan ".adalahTIDAK TEPAT DAN TIDAK DAPAT DIBENARKAN karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, dengan alasan sebagai berikut :

Hal. 5 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



a. Bahwa peralihan hak kepada Hj. Rositam dari suaminya Alm. Asriadi yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik 20204/Balang Baru obyek sengketa tersebut yang berdasarkan Surat Keterangan Warisan No. 478/274/KT/IX/2013 tanggal 26/09/2013 (bukti P-10) adalah tidak sesuai dengan prosedur hukum karena Surat Keterangan Waris tersebut mengandung cacat hukum, yang mana isinya sama sekali tidak benar dan mengandung kepalsuan yang nyata, yaitu menyebutkan kalau Tergugat I Hj. Rositam adalah satu-satunya Ahli Waris, namun pada kenyataannya Almarhum Asriadi memiliki 4 (empat) orang anak yang juga merupakan Ahli Waris.

Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sangat keliru dan nampak terlihat keberpihakan kepada Para Tergugat, dan tidak mau mempertimbangkan bukti-bukti nyata dan penting yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu bukti P-5 berupa Surat Pernyataan tanggal 17 Januari 2014 yang ditandatangani oleh semua Ahli Waris dan bukti P-6 berupa Surat Keterangan Waris No. 478/12/KT/II/2014 tanggal 17 Januari 2014.

Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi, sudah berulang kali Penggugat sebutkan dalam gugatan, replik dan juga dalam sidang pembuktian bahwa Bukti P-10 berupa Surat Keterangan Warisan No. 478/274/KT/IX/2013 tanggal 26/09/2013 yang isinya tidak benar dan penuh kepalsuan tersebut, telah dicoret dalam buku register di Kantor Kecamatan Tamalate dan telah dibatalkan oleh Camat Tamalate karena isinya tidak benar, dan kemudian menerbitkan kembali berupa Surat Keterangan Waris No. 478/12/KT/II/2014 tanggal 17 Januari 2014 (Bukti P-6) yang isinya menyebutkan kelima Para Ahli Waris Alm. Asriadi, **SEHINGGA** Para Penggugat/Pembanding tidak mengerti mengenai “ apa yang menjadi dasar hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama masih mempertimbangkan Bukti P-10 yang telah dicoret dari register

Hal. 6 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS





pencatatan dan dibatalkan oleh Camat Tamalate tersebut dan menyatakan bahwa Bukti P-10 berupa Surat Keterangan Warisan No. 478/274/KT/IX/2013 tanggal 26/09/2013 yang isinya tidak benar tersebut yang digunakan sebagai dasar peralihan hak telah sesuai dengan prosedur hukum ? ", Jelas hal ini sangat bertentangan dengan hukum dan tidak memberikan keadilan bagi Para Penggugat/Pembanding, seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan bukti P-5 dan P-6 yang merupakan bukti nyata sebenarnya, tentang keberadaan Para Ahli Waris Alm. Asriadi dan sah secara hukum yang dikeluarkan oleh Camat Tamalate setelah membatalkan Bukti P-10 yang tidak benar tersebut.

Untuk itu mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan mempertimbangkan sendiriperkara ini dengan mengabulkan gugatan Para Penggugat.

- b. Bahwa pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa " **karena** berdasarkan hukum, tidak akan terjadi peralihan hak dari Asriadi kepada Hj. Rositam apabila ahli waris tidak sepakat adanya peralihan tersebut... dst" adalah sangat salah dan keliru dan tampak jelas mengada-ada, seakan-akan menjelaskan bahwa pertimbangan telah berdasarkan hukum karena menyebutkan " berdasarkan hukum ", padahal faktanya pertimbangan tersebut sangat bertentangan dengan PP. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 51 Jo. Penjelasan Pasal 51 dan Permene Agraria/Kepala BPN No. 3/1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP. No. 24 Tahun 1997 Pasal 111 ayat 4,5 dan 6.

Bahwa dalam hal peralihan hak waris kepada para kawan warisnya tidak cukup dengan adanya kesepakatan saja diantara Para Ahli Waris dan keterangan lisan dari saksi-saksi saja, tetapi harus dibuktikan dengan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) atas harta warisan tersebut, pada faktanya

Hal. 7 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



dalam tahap pembuktian hingga persidangan berakhir Para Tergugat tidak pernah memunculkan bukti surat Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) antara Para Ahli Waris Alm. Asriadi, sehingga darimana Majelis Hakim Tingkat Pertama bisa menyatakan ada kesepakatan diantara Para Ahli Waris yaitu antara Para Penggugat dan Tergugat I ? Oleh karena itudengan tidak pernah dibuktikannyasurat AHPB dalam pembagian harta bersama atas warisan Alm.

Asriadi dipersidangan, maka pertimbangan hukum hakim nampak terlihat jelas mengada-adakan suatu fakta namun sebenarnya tidak ada, dan mempertimbangkan suatu permasalahan hukum berdasarkan dengan hal-hal semu dan tidak nyata, sungguh sangat jauh dari rasa keadilan.

Berdasarkan peraturan perundangan tersebut diatas, tidak akan bisa dilakukan pembagian hak atas warisan dan melakukan peralihan hak atas tanah yang merupakan harta warisan JIKA pelaksanaan pembagian harta bersama tersebut tidak dilakukan didepan PPAT dan dibuatkan dalam bentuk Akta Pembagian Hak Bersama (APHB). Aturan ini baku dan tidak bisa ditafsirkan lain.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam pertimbangannya yang menyatakan telah ada kesepakatan pembagian warisan diantara Para Ahli Waris hanya dengan berdasarkan dari keterangan dari saksi-saksi Tergugat II dan III, sungguh tidak bisa diterima oleh akal sehat. Bagaimana mungkin bisa terjadi kesepakatan pembagian warisan diantara Para Ahli Waris hanya berdasarkan keterangan dari saksi-saksi tanpa adanya bukti Akta Pembagian Hak Bersama ? Bukankah didalam hukum acara perdata menganut pembuktian formal, lalu mengapa Majelis Hakim Tingkat Pertama memutuskan suatu persoalan hukum berdasarkan atas keterangan saksi-saksi saja ?.





Untuk itu mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Negeri tersebut yang tidak didasarkan atas pertimbangan hukum yang cukup dan tidak didasarkan oleh fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang telah diajukan dipersidangan.

- c. Putusan Hakim Telah Mengandung Contradictio Interminis atau pertentangan dalam pertimbangan hukumnya tersebut diatas, yaitu satu sisi Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan bahwa “ peralihan hak kepada Hj. Rositam Alm. Asriadi adalah warisan berdasarkan Surat Keterangan Warisan No. 478/274/KT/IX/2013 tanggal 26/09/2013 ”, AKAN TETAPI DISISI LAIN MENYATAKAN BAHWA“ peralihan hak terjadi dari Asriadi kepada Hj. Rositam berdasarkan kesepakatan Para Ahli Waris lainnya ”.

Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi ...

Dengan adanya pertentangan didalam pertimbangannya, menunjukkan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutuskan sama sekali tidak berdasar hukum dan tidak konsisten dengan apa yang dipertimbangkan padahal masih dalam satu paragraf, pertimbangan hukum hanya berdasarkan atas pemikiran yang tidak berdasar dari fakta hukum sehingga tidak dapat dibenarkan.

Majelis Hakim Tingkat Pertama tampak terlihat **confuse/bingung** dengan pertimbangannya sendiri, karena tidak mungkin bisa terjadi 2 (dua) peristiwa hukum yang berbeda dalam peralihan hak atas tanah, kemudian bisa dicatatkan dalam waktu yang bersamaan dalam sertifikat. Seperti yang tercantum dalam pertimbangan tersebut diatas.

Pencatatan peralihan hak atas tanah karena warisan, didalam Sertipikat pasti akan tercatat berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh Camat bagi yang WNI bukan keturunan dan dibuat oleh Notaris bagi WNI keturunan Tionghoa, **SEDANGKAN** pencatatan peralihan hak atas tanah berdasarkan

Hal. 9 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



kesepakatan pembagian harta warisan diantara Para Ahli Warisnya maka akan tercatat berdasarkan atas Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat didepan PPAT, sehingga jelas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang confuse/bingungatas pertimbangan hukumnya yang tidak bisa membedakan cara peralihan hak yang terjadi pada obyek sengketa tersebut, sudah tidak dapat dipertahankan lagi, untuk itu mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi membatalkan putusan tersebut.

2. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 41 alinea 4 (empat), karena memberikan pertimbangan yang keliru, tidak berdasarkan hukum dan tidak berdasarkan dari fakta hukum yang terungkap dipersidangan sehingga mengakibatkan pertimbangannya bertentangan satu dengan yang lainnyadan menghasilkan putusan yang juga keliru serta tidak memenuhi rasa keadilan.

Adapun pertimbangan hukum tersebut adalah ;

“ Menimbang bahwa Tergugat II dan Tergugat III, sebelum Tergugat I dengan Tergugat II melakukan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan pada obyek sengketa Turut Tergugat I (Taufiq Arifin SH selaku PPAT Kota Makassar) melakukan pengecekan SHM No. 20204/Balang Baru di Kantor Pertanahan Kota Makassar (Turut Tergugat II) yang mana dari hasil pengecekan tersebut memang tercatat atas nama Hj. Rositam (Tergugat I) bukan atau tidak ada atas nama Rizki Aulia Asriadi dan Muhammad Akbar Asriadi (Para Penggugat), sehingga Akta Jual Beli Nomor : 80/2014 tanggal 6 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Taufiq Arifin, selaku PPAT Kota Makassar (Turut Tergugat I) sah secara hukum, dimana hak dan kepemilikan Para Penggugat sama sekali tidak ada, dan Tergugat II mengetahui keberadaan Para Penggugat sebagai Ahli Waris dari Almarhum Asriadi setelah terjadi transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II ” .

Hal. 10 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 80/2014 tanggal 6 Juni 2014 sah adalah keliru dan tidak benar karena :

- a. Jual beli tersebut tidak melibatkan Penggugat sebagai Para Ahli Waris yang sah dari Alm. Asriadi, bahwa sekalipun Sertipikat Obyek sengketa telah dilakukan pengecekan dan hanya tercantum atas nama Hj. Rositam Tergugat I, akan tetapi peralihan hak dari Alm. Asriadi ke Tergugat I dilakukan Tergugat I dengan cara-cara yang tidak benar dan bertentangan dengan hukum yaitu dengan cara memalsukan isi dari Surat Keterangan Warisan No. 478/274/KT/IX/2013 tanggal 26/09/2013, sehingga nampak seolah-olah Tergugat I hanyalah satu-satunya Ahli Waris dari Alm. Asriadi dan mengakibatkan nama-nama Para ahli waris lainnya tidak tercantum dalam sertipikat, padahal Para Penggugat dan adik-adiknya juga mempunyai hak atas obyek sengketa tersebut.
- b. Bahwa sekalipun jual beli tersebut dilakukan didepan PPAT Taufiq Arifin sebagai Turut Tergugat I, tetapi Tergugat II dan Tergugat III bukanlah termasuk Pembeli Yang Beritikad Baik, karena Tergugat II dan Tergugat III yang merupakan suami istri sudah mengetahui keberadaan Para Penggugat dan adik-adiknya sebelum dilakukannya transaksi jual beli dengan Tergugat I, yaitu tepatnya awal bulan Mei 2014. Bahwa berdasarkan keterangan dari Saksi Ratna Wulansari dan Muh. Taqwa didalam persidangan YANG TIDAK DIPERTIMBANGKAN OLEH MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA DAN TIDAK DICATAT OLEH PANITERA PENGGANTI SEHINGGA TIDAK TERCANTUM DALAM PUTUSAN (akan tetapi transkrip percakapan beserta Audio CD dalam persidangan akan kami lampirkan dalam Memori Banding ini), telah terjadi pertemuan yang dilakukan di Restoran Black Canyon Coffee antara Penggugat I Rizki Aulia bersama Saksi Ratna Wulansari dengan

Hal. 11 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



Tergugat III, dalam pertemuan itu Penggugat I mengingatkan Tergugat III H. Akbar Arifin (suami Tergugat II) agar tidak melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I sendiri, karena bukan hanya Tergugat I ahli waris dari Alm. Asriadi, tetapi ternyata Tergugat III dengan Tergugat II tetap melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I, padahal dalam pertemuan itu Tergugat III berjanji tidak akan melakukan transaksi jual beli tanpa melibatkan para ahli waris lainnya dan tidak mungkin akan menzholimi anak yatim. Jelas hal ini telah nyata membuktikan bahwa tindakan Tergugat II dan Tergugat III yang tetap melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I sekalipun sudah diingatkan oleh Penggugat I dan Saksi Ratna Wulansari adalah perbuatan melawan hukum sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik.

Bahwa Kriteria Pembeli Yang Beritikad Baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan adalah sebagai berikut :

1. Melakukan Jual Beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/Prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum ;
  - Pembelian tanah dihadapan PPAT. (PP No. 24 Tahun 1997) ;
  - Pembelian tanah milik adat/yang belum terdaftar dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat ;
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak ;
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain :

Hal. 12 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli ;
- Tanah/obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status disita ;
- Tanah yang diperjualbelikan tidak dalam status hak tanggungan ;
- Terhadap tanah yang bersertipikat, telah mempunyai keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat.

Bahwa syarat angka 1 dan 2 diatas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, dan tidak boleh hanya satu saja. Dengan kata lain, “ SESEORANG BISA DIKATAKAN PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK APABILA DIA MEMBELI TANAH SESUAI PROSEDUR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DAN SEBELUMNYA 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 ”.

Sehingga berdasarkan hal tersebut maka pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik, hanya karena jual beli obyek sengketa dilakukan dihadapan PPAT yaitu Turut Tergugat I adalah KELIRU dan TIDAK BERDASAR HUKUM, karena Tergugat III suami Tergugat II sudah mengetahui secara nyata dan benar bahwa tanah obyek sengketa bukan milik dari Tergugat I saja sendiri, akan tetapi juga milik Para Penggugat dan adik-adiknya setelah pertemuan di Restoran Black Canyon Coffee pada awal bulan Mei 2014, namun Tergugat III beserta istrinya Tergugat II tetap saja melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I pada tanggal 6 Juni 2014 dan mengatasnamakan Tergugat II sebagai istrinya, (fakta hukum tersebut tercatat dalam Putusan Pengadilan Negeri No. 294/Pdt.G/2016/PN. MKS

Hal. 13 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



halaman 30 poin 1 dan 9, halaman 31 poin 15, dan transkrip percakapan pada tanggal 8 Mei 2015, Audio CD terlampir).

Yurisprudensi Mahkamah Agung didalam Putusannya No. 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 telah menyatakan bahwa seorang pembeli tidak bisa diklasifikasikan sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik sejak proses pembelian dilakukan, JIKA TERDAPAT KETIDAKTELITIAN PEMBELI KETIKA PROSES PEMBELIAN BERLANGSUNG SEPERTI PEMBELI TIDAK MENGECEK STATUS HAK DAN STATUS PENJUAL TERKAIT DENGAN OBYEK YANG BERSANGKUTAN, SEHINGGA PEMBELI SEPERTI INI TIDAK BERHAK MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM DARI TRANSAKSI YANG DILAKUKAN. Bahwa dalam perkara a quo justru Tergugat II dan III mengetahui tetapi tetap tidak mau perduli dan tidak berusaha untuk lebih meneliti lebih dalam tentang status hak dari obyek sengketa, padahal seharusnya Tergugat II dan Tergugat III menunda dahulu transaksi jual beli tersebut dan menanyakan dan mengecek kepada Tergugat I perihal Surat Keterangan Waris yang sebenarnya yang telah disampaikan oleh Penggugat I dan Saksi Ratna Wulansari pada Bulan Mei 2014 sebelum dilaksanakan transaksi pada tanggal 6 Juni 2014.

Bahwa berdasarkan hal tersebut mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi membatalkan pertimbangan hukum dan putusan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah keliru menilai kriteria Pembeli Yang Beritikad Baik.

- c. Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan “dimana hak dan kepemilikan Para Penggugat sama sekali tidak ada” adalah pertimbangan yang keliru dan tidak benar dan hanya mengutip atau mengcopy paste dari dalil-dalil yang dinyatakan Tergugat II dan Tergugat III dalam gugatannya, seperti yang tercantum pada putusan a quo halaman 20

Hal. 14 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS





alinea ke-1, pertimbangan tersebut adalah pertimbangan yang seadanya tanpa berdasarkan hukum dan fakta yang ada, Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempunyai pertimbangan hukum yang benar karena hanya secara utuh mengutip dalil-dalil yang dinyatakan oleh Para Tergugat, sungguh membuat putusan a quo menjadi sangat jauh dari rasa keadilan yang hakiki.

Selain itu pertimbangan a quo juga sangat bertentangan dengan pertimbangan hukum sebelumnya, sehingga menyebabkan kebingungan dan membuat pertimbangannya quo menjadi keliru. Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi, berdasarkan dengan adanya pertimbangan-pertimbangan yang bertentangan satu dengan lainnya, maka fakta hukum yang dicantumkan dalam putusan a quo menjadi tidak jelas, sebab akan timbul pertanyaan :

1. Apakah Para Penggugat dan adik-adiknya tidak berhak atas tanah objek sengketa karena peralihan hak dari Alm. Asriadi ke Tergugat I menggunakan Surat Keterangan Waris No. 478/274/KT/IX/2013 tanggal 26/09/2013 (bukti P-10) ? Dan Apakah alasan ini dapat digunakan sebagai pertimbangan hukum, sementara Surat Keterangan Waris tersebut isinya dipalsukan dan menghilangkan nama Para Penggugat dan adik-adiknya sebagai Ahli Waris ;

Vide pertimbangan halaman 40 alinea 5 .halaman 41 alinea 1.

2. Apakah Para Penggugat dan adik-adiknya tidak berhak atas tanah objek sengketa karena terjadi kesepakatan diantara Tergugat I dengan Para Penggugat ? dan Apakah alasan ini dapat digunakan sebagai pertimbangan hukum sementara kesepakatan yang dimaksud tidak dapat dibuktikan dengan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang harus dibuat didepan PPAT ;

Vide pertimbangan halaman halaman 41 alinea 1.

Hal. 15 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



3. Apakah Para Penggugat dan adik-adiknya tidak berhak atas tanah objek sengketa karena Tergugat II dan III adalah termasuk Pembeli Yang Beritikad Baik ? Dan apakah Alasan ini dapat digunakan sebagai pertimbangan hukum sementara fakta hukumnya Tergugat II dan III sudah mengetahui keberadaan Para Penggugat dan adik-adiknya sebelum melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I ? ;

Vide pertimbangan halaman 41 alinea 4.

4. Apakah Para Penggugat dan adik-adiknya tidak berhak atas tanah objek sengketa karena nama Para Penggugat sama sekali tidak adadan tidak tercantum dalam Sertipikat obyek sengketa ? dan apakah alasan ini juga dapat digunakan sebagai pertimbangan hukum padahal diketahui secara nyata, tidak tercantumnya nama Para Penggugat dan adik-adiknya karena Tergugat I melakukan peralihan hak memakai Surat Keterangan Waris No. 478/274/KT/IX/2013 tanggal 26/09/2013 yang dipalsukan isinya bukti P-10 ? ;

Vide pertimbangan halaman 41 alinea 1.

Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut tidak dapat dibenarkan karena untuk menentukan alasan hukum mana yang menyebabkan Para Penggugat dan adik-adiknya tidak mempunyai hak atas obyek sengketa, maka tidak dapat digabungkan atau dikumulatikan antara satu dengan yang lainnya karena masing-masing “ sebab ” mempunyai alasan hukum tersendiri dan diatur oleh peraturan hukum yang berbeda, APALAGI MASING-MASING PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TIDAK DIDUKUNG OLEH AKTA AUTENTIK DAN FAKTA-FAKTA DIPERSIDANGAN YANG HARUS ADA untuk memenuhi persyaratan sebagai pertimbangan hukum yang benar. Oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang

Hal. 16 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



keliru dan saling bertentangan tersebut sudah tidak dapat dipertahankan lagi, sehingga Para Penggugat mohon kiranya agar Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi sudilah kiranya membatalkan putusan a quo.

3. Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak memuat/tidak mencantumkan secara lengkap dan detail keterangan-keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat yang merupakan keterangan penting sehingga pertimbangan dan putusan hakim menjadi tidak berdasar atas fakta-fakta hukum yang nyata terungkap dipersidangan dan melanggar Asas Audi Et Alteram Partem.

Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi..

Bahwa terdapat kejanggalan-kejanggalan yang terdapat dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara a quo, karena didalam putusan keterangan saksi-saksi dari Para Penggugat yaitu Saksi Ratna Wulansari dan Andi Taqwa banyak yang tidak tercatat dan dicantumkan dalam putusan a quo, padahal keterangan-keterangan tersebut adalah keterangan yang sangat penting dan bersifat menentukan apakah Tergugat II dan III dapat diklasifikasikan sebagai Pembeli Yang Beritikad baik atau tidak. Berdasarkan fakta hukum dipersidangan, Saksi Ratna Wulansari (seseorang yang berniqab (bercadar), yang semata-mata berbuat sesuatu hanya untuk mendapatkan ridha Allah SWT ) sudah bersumpah diatas Al Qur'an dengan menyebut nama Allah, bahwa telah terjadi pertemuan dengan Tergugat III suami dari Tergugat II di Black Canyon Coffee sebelum terjadi transaksi Jual Beli obyek sengketa di awal bulan Mei 2014, pada waktu itu Saksi Ratna Wulansari dan Penggugat I mengingatkan dan memberitahukan kepada Tergugat III agar jangan melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I sendiri karena masih ada Ahli Waris lain dari Almarhum Asriadi, dan Saksi Ratna Wulansari bersama dengan Penggugat memberitahukan kalau Tergugat I telah membuat Surat Keterangan Ahli Waris

Hal. 17 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



yang dipalsukan isinya, dan Tergugat III pada waktu itu berjanji dan menyatakan bahwa tidak akan melakukan transaksi jual beli tanpa melibatkan Ahli Waris lainnya dan tidak mungkin untuk menzholimi anak-anak yatim, akan tetapi keterangan tersebut tidak dimuat dalam putusan a quo. Begitu juga dengan keterangan Muh. Taqwa yang merupakan makelar tanah atau penghubung yang mempertemukan Tergugat I dengan Tergugat III, menyatakan bahwa sudah memberitahukan Tergugat III kalau masih ada Ahli Waris lain dari Alm. Asriadi yaitu ada anak-anak dari istri sebelumnya, namun sayangnya keterangan tersebut juga tidak dicantumkan dalam putusan a quo, sehingga membuat suatu fakta hukum menjadi hilang dan seolah-olah nampak Tergugat II dan Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik. Para Penggugat sangat keberatan dengan putusan a quo, karena tidak diberikan keadilan, bukti-bukti tertulis kuat yang memberikan hak dan kedudukan bagi Para Penggugat adik-adiknya sebagai Ahli Waris dari Bapak kandung Para Penggugat yaitu Alm. Asriadi dikesampingkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, jelas dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melanggar Asas Audi et Alteram Partem, terjadi keberpihakan karena hakim tidak mau mendengarkan pendapat dan pembuktian dari Para Penggugat, yang seharusnya dilakukan sebelum menjatuhkan suatu keputusan agar peradilan dapat berjalan seimbang, namun kenyataannya Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tidak mencantumkan secara lengkap keterangan-keterangan dari saksi-saksi Penggugat yang bersifat menentukan, sungguh sangat melukai rasa keadilan yang harusnya ditegakkan dalam memutus suatu perkara.

Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi ..Penggugat I bersumpah Demi Allah Demi Rasulullah, bahwa Penggugat I bersama dengan Saksi Ratna Wulansari bertemu langsung dengan Tergugat III di Restoran Black Canyon Coffe Jalan Pattimura (sekarang berubah menjadi Restoran Fire Flies), khusus untuk

Hal. 18 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membicarakan obyek sengketa agar jangan dilakukan transaksi tanpa melibatkan Penggugat I dengan adik-adiknya dan memberitahukan perbuatan Tergugat I yang memalsukan isi dari Surat Keterangan Waris tanggal 26 September 2013, untuk itu bersama dengan Memori Banding ini Para Penggugat melampirkan transkrip dialog percakapan pada persidangan tanggal 8 Mei 2018 agenda pemeriksaan saksi Para Penggugat beserta dengan Audio CDnya, agar kiranya Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia berkenan untuk mempertimbangkan kembali keterangan dari saksi-saksi Para Penggugat. Bahwa bersama dengan Memori Banding ini Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi agar kiranya dapat menggelar kembali persidangan untuk mengulang pemeriksaan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat.

Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia..

Berdasarkan atas hal-hal yang telah diuraikan diatas, Pembanding/Penggugat mohon kiranya kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Makassar dan Yang Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara ini untuk memberikan keadilan kepada Para Penggugat dan berkenan memeriksa serta memutus perkara ini dengan mengadili sendiri :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Penggugat adalah salah satu Ahli Waris yang sah dari Almarhum Asriadi berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 478/12/KT/II/2014 tanggal 17 Januari 2014.
3. Menyatakan bahwa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Puri Tata Indah Blok C No. 12 Makassar, seluas 225, yang tercantum dalam Sertipikat Hak

Hal. 19 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik No. 20204/ Balang Baru dengan Surat Ukur No. 00193/2003, tanggal 1

Oktober 2003, dengan batas-batas :

- Utara berbatasan dengan rumah Blok C No. 8 atau rumah Bapak Haji Abdullah;
- Selatan berbatasan dengan Jalan Kompleks Perumahan Puri Tata Indah;
- Timur berbatasan dengan rumah Blok C No. 14 atau rumah Bapak Syaiful Bahri;
- Barat berbatasan dengan rumah Blok C No.11 atau rumah Bapak Syamsu Rijal.

adalah merupakan harta peninggalan/warisan Almarhum Asriadi yang belum terbagi diantara Para Ahli Warisnya.

4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang menyatakan bahwa Tergugat I merupakan satu-satunya Ahli waris dalam Surat Keterangan Ahli Waris No. 478/274/KT/IX/2013 yang teregister tanggal 26 September 2013 adalah perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang melakukan permohonan proses balik nama atas tanah dan rumah obyek sengketa yang terletak di Jalan Puri Tata Indah Blok C No.12 Makassar, seluas 225 M2 yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 20204/Balang Baru dengan Surat Ukur No. 00193/2003, tanggal 1 Oktober 2003 pada Kantor Turut Tergugat II, dari nama Almarhum Asriadi ke atas nama Tergugat I dengan menggunakan Surat Keterangan Ahli Waris No. 478/274/KT/IX/2013 tanggal 26 September 2013 yang isinya tidak benar adalah perbuatan melawan hukum.
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menjual tanah dan rumah obyek sengketa kepada Tergugat II, tanpa melibatkan dan tanpa izin dari Para

Hal. 20 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Penggugat selaku salah satu Ahli Waris Almarhum Asriadi adalah perbuatan melawan hukum.

7. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 80/2014 tanggal 6 Juni 2014 antara Tergugat I dengan Tergugat II, atas tanah dan rumah obyek sengketa yang terletak di Jalan Puri Tata Indah Blok C No.12 Makassar, seluas 225 M2 yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 20204/ Balang Baru dengan Surat Ukur No. 00193/2003, tanggal 1 Oktober 2003, BATAL DEMI HUKUM.
8. Menyatakan bahwa segala surat-surat yang timbul akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, mutatis mutandis Sertipikat Hak Milik No. 20204/ Balang Baru dengan Surat Ukur No. 00193/2003, tanggal 1 Oktober 2003, seluas 225 M2, atas nama Dra. Marwa Thaha (Tergugat II) tidak sah dan tidak mengikat.
9. Menyatakan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang menguasai dan menempati obyek sengketa yang terletak di Jalan Puri Tata Indah Blok C No. 12 Makassar, seluas 225 M2 yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 20204/ Balang Baru dengan Surat Ukur No. 00193/2003, tanggal 1 Oktober 2003, adalah perbuatan melawan hukum.
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan atau siapa saja yang diberi hak olehnya menguasai tanah dan rumah di Jalan Puri Tata Indah Blok C No. 12 Makassar, seluas 225 M2, yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 20204/ Balang Baru dengan Surat Ukur No. 00193/2003, tanggal 1 Oktober 2003, untuk segera mengosongkan tanah dan rumah tersebut dan menyerahkan kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun juga.
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng yang telah menguasai tanah dan rumah di Jalan Puri Tata Indah Blok C No. 12 Makassar, seluas 225 M2, yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 20204/ Balang Baru dengan Surat Ukur No. 00193/2003, tanggal 1 Oktober

Hal. 21 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



2003, secara tanpa hak untuk membayar ganti kerugian materil dan immateril, karena telah membuat Para Penggugat tidak dapat menikmati harta warisan miliknya adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- ( dua milyar rupiah ).

12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan rumah yang terletak di Jalan Puri Tata Indah Blok C No. 12 Makassar, seluas 225 M2, yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 20204/ Balang Baru dengan Surat Ukur No. 00193/2003, tanggal 1 Oktober 2003.
13. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menaati isi putusan perkara ini.
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara ini kepada Penggugat.
15. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi.
16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau jika kiranya berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang patut dan adil ( Ex aequo et bono ).

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 3 Oktober 2018, salinan kontra memori banding telah diberitahukan dan diserahkan berdasarkan risalah pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding kepada Para Pembanding semula Penggugat I dan II pada tanggal 25 Oktober 2018, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 10 Oktober 2018, kepada Turut Terbanding I semula Turut

Hal. 22 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



Tergugat I pada tanggal 1 Nopember 2018, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 19 Oktober 2018 dengan tanggapan / bantahan terhadap alasan keberatan banding tanggapan sebagai berikut :

**PERTAMA .**

Bahwa Pemohon Banding telah menguraikan dalam Memorinya menyatakan Majelis Hakim Keliru dan tidak mempunyai Dasar hukum yang benar, serta pertimbangan Hukumnya saling bertentangan satu dengan yang lainnya, khususnya pada Pertimbangan Hukum Putusan halaman 40 alinea ke 5, dan halaman 41 alinea 1. tersebut ; .....?

adalah suatu alasan keberatan Banding yang tidak dapat dibenarkan dan tidak berdasar oleh karena Majelis Hakim dalam menjatuhkan Putusan dalam tingkat Pertama tersebut telah sesuai dengan aturan yang ditetapkan dimana Majelis Hakim dalam Putusannya telah benar dan tepat dalam memutus perkara a qua sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Pertimbangan Hukumnya atau tidak salah menerapkan Hukum sebagaimana halnya dalam perkara ini telah diputus dan dipertimbangkan berdasarkan Fakta-fakta Hukum in concreto di depan persidangan.

Dimana dalam Putusan Majelis Hakim tersebut telah benar dan tepat sebagaimana dikatakan bahwa atas peralihan Hak kepada Hj. Rositam dari Suaminya yang bernama Almarhum Asriadi yang terdapat dalam Sertifikat tersebut, Peralihannya adalah Warisan berdasarkan surat keterangan warisan No. 478/274/ KT/IX/2013 tanggal 26 / 09 / 2013 yang di ketahui dan di lakukan oleh ; CAMAT TAMALATE, ADALAH TELAH SESUAI DENGAN PROSEDUR HUKUM KARENA BERDASARKAN HUKUM, TIDAK AKAN TERJADI PERALIHAN HAK DARI ASRIADI KEPADA Hj. ROSITAM APABILA AHLI WARIS LAIN TIDAK SEPAKAT ADANYA PERALIHAN TERSEBUT, hal ini pula telah sesuai dengan keterangan para Saksi yang diajukan oleh para Penggugat di depan persidangan, yang

Hal. 23 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa masing-masing para ahli waris telah di berikan Haknya sesuai dengan kesepakatan.

Bahwa proses peralihan Jual beli telah selesai dilakukan dan sesuai dengan prosedur Hukum, dan dilakukan di depan pejabat Pembuat Akta Tanah, In Casu Turut Tergugat I ( Taufiq Arifin,SH. Selaku PPAT Kota Makassar, dimana Hj. Rositam ( Tergugat I ) selaku Penjual dan Tergugat II ( Dra. Marwah Thaha, MSi.) selaku Pembeli, dan bahkan telah di balik nama atas tanah obyek sengketa tersebut, dan atau pada SHM No. 20204 / Balang Baru ) dan oleh karena Tergugat II, adalah pembeli yang beretikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum.

Bahwa dalam Persidangan bukti-bukti para Tergugat tidak terbantahkan sebagaimana dalam Fakta-fakta yang di dukung oleh bukti yang kuat, bukti T. T.II.I, yakni buku tanah Hak Milik Nomor 20204/ Balang Baru atas nama Dra. Marwah Thana, dan Bukti T. T. II. ( Tentang Akte Jual Beli No. 80 /2004, tanggal 06/06/ 2014 antara Rositam sebagai pihak I, kepada Dra. Marwah Thaha sebagai Pihak II, menyangkut jual – beli tanah atas obyek sengketa yang di buat oleh Taufik Arifin, SH. Selaku PPAT ( Turut Tergugat I ).

Untuk itu mohon untuk keseluruhan uraian Memori Pembanding dari Para Pembanding untuk dikesampingkan karena tidak benar dan tidak bersesuaian hukum, sehingga permohonan banding dari pembanding patut dinyatakan di tolak ;

**TANGGAPAN / BANTAHAN TERHADAP ALASAN KEBERATAN BANDING KEDUA ;**

Bahwa tentang keberatan kedua dari Pemohon Banding yang pada intinya mengatakan “bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dan keliru dalam Pertimbangan Hukumnya pada halaman 41 alinea 4 ( empat) karena memberikan pertimbangan yang keliru, tidak berdasar Hukum dan tidak berdasar dari Fakta hukum yang terungkap di persidangan sehingga mengakibatkan pertimbanagnnya

Hal. 24 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/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)



bertentangan satu dengan yang lainnya dan menghasilkan putusan yang keliru serta tidak memenuhi rasa keadilan . ....?

Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena selain Majelis Hakim sudah tepat dan benar dalam memutus perkara qua sebagaimana telah di pertimbangkan dalam pertimbangan Hukumnya atau tidak salah dalam menerapkan hukum, dimana para pihak yakni TERGUGAT I, DAN TERGUGAT II, sebelum melakukan transaksi Jual- beli atas tanah dan bangunan pada obyek sengketa, terlebih dahulu TURUT TERGUGAT I, 9 TAUFIQ ARIFIN,SH selaku PPAT Kota Makassar ), melakukan PENGECEKAN SHM NO. 20204/BALANG BARU di Kantor PERTANAHAN Kota Makassar, ( Turut Tergugat II ) yang mana dari hasil pengecekan *SERTIFIKAT* tersebut memang tercatat atas nama Hj. ROSITAM ( TERGUGAT I ) dan sebaliknya BUKAN dan TIDAK ADA atas nama RIZKI AULIA ASRIADI DAN MUHAMMAD AKBAR ASRIADI ( PARA PENGGUGAT ), sehingga AKTA JUAL BELI Nomor 80/2014 tanggal 6 Juni 2014 yang di buat di hadapan TAUFIQ ARIFIN,SH. Selaku PPAT Kota Makassar ( Turut TERGUGAT I, ) SAH SECARA HUKUM, dimana Hak dan kepemilikan para PENGGUGAT sama sekali tidak ada. Oleh karena dengan demikian bahwa berdasarkan Fakta Hukum tersebut, maka proses Peralihan dalam Jual Beli antara TERGUGAT I, dengan TERGUGAT II, telah memenuhi prosedur Hukum yang berlaku dan Sah mengikat secara Hukum.

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut sebagaimana yang diatur dalam YURISPRUDENSI bahwa Pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi, dan dengan demikian maka berdasar pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus Perkara a quo pada tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar dimana Tergugat dalam melakukan Jual Beli telah sesuai dengan prosedur Hukum yang berlaku dan merupakan pembeli yang ber itikad baik, oleh karena itu terhadap Tanah Obyek Sengketa tersebut adalah Hak sepenuhnya Tergugat II. ; bahwa

Hal. 25 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



berdasarkan hal tersebut diatas sangat jelas dan terang bahwa alasan keberatan-keberatan dari Pemohon Banding dalam Memori Bandingnya tidak dapat dibenarkan dan harus dikesampingkan dan atau ditolak.

**TANGGAPAAAN / BANTAHAN TERHADAP ALASAN KEBERATAN BANDING KETIGA ;**

Bahwa keberatan dalam Banding ketiga, yang menyatakan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak memuat / tidak mencantumkan secara lengkap dan detail keteranga-keterangan Saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yang merupakan keterangan penting sehingga pertimbangan dan Putusan Hakim menjadi tidak berdasar atas Fakta-fakta Hukum yang nyata dan terungkap di persidangan dan melanggar Asas Audi Et Alteram Partem .....dst ?

Bahwa alasan Banding pada bagian ini tidak tepat dan tidak dapat dibenarkan oleh karena Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus perkara a qua sangatlah tepat dan benar dimana dalam Pertimbangan Hakim dalam Putusannya telah sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan di depan Persidangan, oleh karena itu berdasarkan alat bukti baik berupa Saksi-saksi maupun bukti surat dan alat bukti lainnya yang diajukan oleh Tergugat saling bersesuaian dan menguatkan Dalil Bantahan Tergugat dan dapat melumpuhkan Dalil Gugatan Penggugat , yang mana data bukti baik Saksi dan bukti surat-surat tersebut tercatat dalam berita acara, maka dengan demikian Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar sudah tepat dan benar dalam memutus perkara a qua sebagaimana telah di pertimbangkan dalam pertimbangan Hukumnya atau tidak salah dalam menerapkan hukum.

Untuk itu mohon untuk keseluruhan uraian Memori Pembanding dari Para Pembanding untuk dikesampingkan karena tidak benar dan tidak bersesuaian hukum, sehingga permohonan banding dari pembanding patut dinyatakan di tolak ;

Hal. 26 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS





Bahwa berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas, maka Termohon Banding / Tergugat asal memohon dengan segala kerendahan hati kiranya yang Mulia Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan memutuskan hal-hal sebagai berikut :

**MENGADILI :**

- Menolak Permohonan Banding dari Pembanding
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Perkara No. 273 / Pdt.G/2017/ PN. Mks, tanggal 18 Juli 2018.

**MENGADILI SENDIRI :**

**Dalam Eksepsi**

- Menerima Eksepsi Terbanding/Tergugat II, dan Tergugat III asal untuk seluruhnya

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak Guagatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Pembanding/Penggugat Asal untuk membayar biaya perkara ini yang timbul.

Membaca, pemberitahuan memeriksa berkas perkara sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, kepada kedua belah pihak yang bersengketa telah diberi kesempatan untuk membaca dan memeriksa berkas perkara berdasarkan surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara kuasa hukum Para Pembanding semula Penggugat I dan II pada tanggal 25 Oktober 2018, Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 10 Oktober 2018, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 6 Nopember 2018, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 6 Nopember 2018, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2018, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 19 Oktober 2018 ;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Hal. 27 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan II mengajukan banding dalam tenggang waktu yang ditentukan undang-undang dan diajukan serta diproses sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dengan demikian permohonan banding secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa, meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 18 Juli 2018, Nomor : 273/Pdt.G/2017/PN Mks, dan memori banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan II dan kontra memori banding dari Terbanding III semula Tergugat III, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena dalam pertimbangan pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini, sehingga putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 18 Juli 2018, Nomor : 273/Pdt.G/2017/PN Mks dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa pemohon banding yang semula Penggugat sebagai pihak kalah, maka dihukum membayar biaya perkara di dua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Mengingat ketentuan perundang - undangan yang berlaku dan ketentuan undang-undang yang bersangkutan ;

Hal. 28 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



**MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan II tersebut ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 18 Juli 2018, Nomor : 273/Pdt.G/2017/PN Mks yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Penggugat I dan II untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini dalam kedua tingkat Pengadilan untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari Selasa tanggal 29 Januari 2019 oleh kami MAKKASAU, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, I MADE SUPARTHA, S.H.,M.H. dan AHMAD SEMMA, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan pada hari Kamis tanggal 14 Februari 2019, putusan tersebut diucapkan oleh Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri kedua Hakim anggota tersebut dan dibantu oleh SULAIMAN, S.H.,M.H. Panitera Pengganti tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS HAKIM,

ttd

ttd

I MADE SUPARTHA, S.H.,M.H.

MAKKASAU, S.H.,M.H.

ttd

AHMAD SEMMA, S.H.,M.H.

Hal. 29 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/PT MKS



PANITERA PENGGANTI

ttd

SULAIMAN, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

1.Redaksi.....Rp. 5.000,- ;  
2.Meterai.....Rp. 6.000,- ;  
3.Pemberkasan..... Rp139.000,- ;

Jumlah.....Rp150.000,- ;

(seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk salinan sesuai dengan aslinya  
Pengadilan Tinggi Makassar  
Plh.Panitera,  
Panitera Muda Tipikor

H. SYAHRIR DAHLAN, S.H.  
NIP. 196511201989031004.

Hal. 30 dari 30 Putusan No.485/PDT/2018/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)