



PUTUSAN

NOMOR 462PDT/2017/PT. MKS

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

- 1. HAJJA SITTIARA DAENG SANGNGING**, Bertempat tinggal di jalan Rappocini Raya No. 34 RT. 003 RW. 002 Kelurahan Rappocini Kecamatan Tamalate. Disebut Pembanding I semula Tergugat I ;
- 2. NY. HJ. MAEMUNAH ADAM (Almarhumah)**, Dilanjutkan oleh Ahli Waris, **HUSNI BIN ADAM**, yang bertindak untuk sendiri maupun Ahli Waris lainnya, bertempat tinggal di Jalan Rappocini Raya No. 34 Kota Makassar. Disebut Pembanding II semula Tergugat II;
- 3. Tuan H. MUH. YUSUF ADAM**, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Jalan Skarda N lorong 2 Nomor 35 Kabupaten Gowa. Disebut Pembanding III semula Tergugat III;
- 4. Tuan H. ABD. RAHMAN, Amd.**, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di BTN Pelita Asri Blok T Nomor 11 Kabupaten Gowa. Disebut Pembanding IV Semula Tergugat IV;
- 5. NY. HJ. SAIDAH, S.Pd.**, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Jalan Syekh Yusuf No. 101 Kabupaten Gowa. Disebut Pembanding V Semula Tergugat V;
- 6. Tuan HARUDDIN TABA, SE.**, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan H.A.M, Mappanyukki No. 63 Kota Makassar. Disebut Pembanding VI semula Tergugat VI ;



7. NY. SALMAH, SE., Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Rappocini Raya No. 34 Kota Makassar. Disebut Pembanding VII Semula Tergugat VII ;

8. Tuan IR. MARDAM ADAM, MH., Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Benteng Pinrang. Disebut Pembanding VIII Semula Tergugat VIII ;

9. Tuan Ir. SYAHRULLAH ADAM, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Rappocini Raya No. 34 Kota Makassar Disebut Pembanding IX semula Tergugat IX;

10. Tuan ISMAIL ADAM, S. Kom., Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Rappocini Raya No. 34 Kota Makassar. Disebut Pembanding X Semula Tergugat X ;

11. Tuan SYAMSUDDIN ADAM, Dahulu bertempat tinggal di Dusun Anggrek Rt 003 Rw. 004 Yogyakarta. Disebut Pembanding XI Semula Tergugat XI;

Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat XI) dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya, AHMAD FARID, SH.MH., MACHBUB, SH., NURAENI M. ACHMAD, SH.MH., dan M. AWALUDDIN, SH.MH., Para Advokat pada Kantor Advokat AHMAD FARID- MACHBUB-NURAENI . ACHMAD, Jl. A.P. Pettarani Komp. Ruko New-Zamrud F12 Makassar.

Selanjutnya disebut PARA PEMBANDING, semula PARA TERGUGAT

L a w a n :

Tuan PAULUS SENTOSA LITOE., Pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal Jl. Gunung Latimojong No.18 Kelurahan Gaddong Kecamatan Bontoala, RT/RW. 003/003. Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya, 1. DR.METSIE T. KANDOU, SH. MH., 2. AGUSTA R.



LASOMPUH, SH. MH, 3. HERY TODING, SH., 4. GAZALI B. LOLO, SH., 5. SAHRASIA TAJIBU, SH., dan 6. MULIANA, SH keseluruhannya berkantor pada "Kantor Advokat Metsie & Associates", beralamat di Jalan Maccini Baru No.38 (Ruko Metro Mahkota) Makassar, bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 September 2016, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri / Niaga / HAM / PHI Kelas I A Khusus Makassar Nomor 903/PDT/2016/Kb tanggal 12 Oktober 2016.

Selanjutnya Disebut Terbanding, semula Penggugat ;

Dan

NY. ASRIANTI RIDWAN, SH., Selaku Pejabat Pencatat Akte Tanah (PPAT)

beralamat Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XI Nomor 32 Kota Makassar.

Selanjutnya Disebut Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar Nomor : 462/PDT/ 2017 / PT.MKS.tanggal 10 Januari 2018 tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Penunjukanpanitera Pengganti olehPanitera Pengadilan Tinggi Makassar Nomor :462/ PDT / 2017 / PT.MKS..tanggal10 Januari 2018untuk mendampingi dan membantu hakim Majelis dalam memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut;



TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 12 September 2017 Nomor 340/Pdt.G/2016/PN.Mks yang amarnya sebagai berikut:

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli No. 22/RPC/JB/AR-VII/2008, tanggal 29 Juli 2008, yang dibuat oleh Turut Tergugat antara Tergugat I sampai dengan Tergugat XI dengan Penggugat adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan menurut hukum jual beliberdasarkan harga pasar dari seluruhnya sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang telah dibayar tunai oleh Penggugat kepada Para Tergugat sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) (Tergugat I sampai dengan Tergugat XI) sah dan mengikat;
4. Menyatakan menurut hukum nilai obyek jual beli dengan luas seluruhnya 300 m² (tiga ratus meter persegi) dengan batas-batas antara lain:
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging;
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Badan Koordinasi Kegiatan Kesajehteraan Sosial Propinsi Sulsel;
 - Sebelah Barat : Jalan Nikel;

Dengan Sertifikat Hak Milik No. 20143/Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rappocini dengan surat ukur Nomor: 00163/2002, tanggal 16 Desember Tahun 2002, di pecah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 20866,



dengan luas 251 m² (dua ratus lima puluh meter persegi) dengan harga jual sebesar Rp.2.000.000.000; atas nama Penggugat, adalah sah dan mengikat;

5. Menghukum kepada Penggugat untuk menyerahkan sisa pembayaran Rp. 250.000.000; (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Para Tergugat I sampai dengan Tergugat XI;

6. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat secara suka rela atas obyek jual beli dengan Sertifikat Hak Milik No. 20866, dengan luas 251 m² dua ratus lima puluh meter persegi), atas nama Penggugat seketika dan sekaligus pada saat putusan ini diucapkan;

7. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan obyek jual beli, No.22/RPC/JB/AR-VII/2008, tanggal 29 Juli 2008;

- Sebelah Utara : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Badan Koordinasi Kegiatan Kesajehteraan Sosial Propinsi Sulsel;
- Sebelah Barat : Jalan Nikel;

Dengan Sertifikat Hak Milik No.20866/Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rappocini, dengan luas 251 m² (dua ratus lima puluh satu meter persegi) dengan harga jual beli sebesar RP.2.000.000.000; (dua milyar rupiah), atas nama Penggugat;

8. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini;

Dalam rekonvensi:



- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam konvensi dan rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 6.796.000,- (enam juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, bahwa Kuasa Hukum para Tergugat pada tanggal 25 September 2017 menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 340/Pdt.G/2016/PN.Mks tanggal 12 September 2017. Permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada kuasa hukum Terbanding semula Pengugat pada tanggal 6 Oktober 2017 dan kepada Turut Terbanding semula turut Tergugat pada tanggal 17 November 2017 oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula para Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 14 November 2017 mengemukakan alasan sebagai berikut:

Keberatan pertama;

1. Bahwa terlebih dahulu Pemohon Banding tegaskan bahwa memori Banding ini, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban, duplik, dan tak terkecuali Gugatan Rekonvensi Para Tergugat / Pemohon Banding olehnya itu mohon kiranya yang Mulia judex factie pengadilan Tinggi Makassar untuk memberikan pertimbangan hukum tersendiri demi terpenuhinya rasa keadilan;



2. Bahwa petimbangan judex factie pengadilan Negeri Makassar adalah pertimbangan yang Ultra Petita dan melampaui kewenangannya, sebagaimana halaman 41 pertimbangan Hukumnya yang menyatakan:

Menimbang, bahwa berkaitan dengan perkara ini dalam permohonan penggugat untuk pembuatan sertifikat kepada badan pertanahan nasional (BPN) adalah berdasarkan akta jual beli (AJB) yang telah ada, namun demikian mengapa luas tanah yang di sertifikat tanah tersebut adalah berkaitan dengan adanya aturan yang ada seperti tersebut diatas, namun demikian bukan berarti bahwa sisa tanah antara tanda patok dari badan pertanahan nasional dengan trotoar jalan yang berada di sebelah timur obyek sengketa adalah milik dari para tergugat I sampai dengan tergugat XI, tetapi sengketa adalah milik dari Hj.Sittiara Dg Sangnging, data yang dibuat oleh badan pertanahan nasional (BPN) adalah batas dimana penggugat dapat mendirikan bangunan kelak dikemudian hari untuk menghindari rolling jalan sebagaimana yang dimaksud oleh penggugat, hal ini juga jelas diatur dalam akta jual beli (AJB) pasal 5, tetapi sebagai pemilik baru dari tanah tersebut pihak penggugat dapat menggunakan secara bebas tetapi terbatas, sehingga adalah salah anggapan para tergugat I sampai dengan tergugat XI sisa tanah tersebut adalah masih miliknya;

Alasan Hukumpembanding:

- Penggugat/Termohon Banding dalam gugatannya hanya mengakui, bahwa obyek jual beli yang menjadi hak Penggugat/Termohon Banding yang dimohonkan dalam perkara ini adalah tanah seluas 251 m2 sesuai sertifikat hak Milik dengan Nomor 20866 atas nama Penggugat Paulus Sentosa Lithoy, sedangkan, Judex



factie Pengadilan negeri Makassar telah memberikan pertimbangan hukum melebihi dari dari tuntutan Penggugat, dimana tanah milik Pembanding/Para Tergugat yang tidak masuk dalam Sertifikat A quo dan masih berupa bagian dari rincik atas nama Pemohon Banding/Para tergugat, serta tidak pula masuk bagian yang dituntut oleh Penggugat/terbanding tetapi oleh judex factie PN Makassar dalam pertimbangan hukumnya menyerahkan tanah milik Para Tergugat/Pemohon Banding untuk digunakan oleh Penggugat Paulus Sentosa Lithoy dengan luas keseluruhan 300 m2, artinya melebihi ambang batas Hak Penggugat/Termohon Banding yang hanya seluas 251 m2, sebagaimana dalam Point 7 petitum gugatannya yang dimohonkan dalam Perkara ini, yang kami kutip sebagai berikut :

"Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kepada penggugat secara suka rela atas obyek jual beli dengan sertifikat hak Milik dengan Nomor 20866 seluas 251 m2 seketika dan sekaligus pada saat putusan ini diucapkan".

- Bahwa pertimbangan hukum judex factie tersebut akan menimbulkan permasalahan hukum baru dikemudian hari, sebab bagaimana mungkin judex factie menyerahkan tanah milik Para Tergugat/Pemohon Banding disebelah timur yang menggigit jalan Pettarani sedangkan Penggugat tidak membayarnya dan tidak pula masuk sebagai obyek yang dituntut dalam perkara ini ?

Adalah keliru pula pertimbangan hukum judex factie, yang menggunakan Perda nomor 15 tahun 2004 tentang Tata Bangunan Kota Makassar yang tidak ada hubungannya dengan Jual beli tanah, bahwa Perda tersebut bukan alasan yuridis Penggugat untuk menguasai tanah yang bukan miliknya, karena sepanjang Negara



belum melepaskan Hak Para Tergugat maka Hak Keperdataan atas tanah tersebut masih melekat kepada Para Tergugat/Pemohon Banding; sehingga menguasainya tanpa izin Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;

Majelis Hakim TinggiYang Mulia,

- Bahwa memang benar luasan tanah 300 m2 tersebut,tertuang dalam AJB, tetapiharga disepakati adalah Rp. 2.150.000.000,- (*dua milyar seratus lima puluh juta rupiah*), yakni seluas 251 m2 senilai Rp. 2.000.000.000,- (*dua miliar rupiah*), sedangkan sisa tanah yang menggigit jalan Pettarani dinilai sebesar Rp. 150.000.000,- karena belum bersertifikat dan masih rincik, apalagi jika tanah sisa tersebut tidak dibeli Penggugat maka para Tergugat/Pembanding tentunya dikemudian hari tidak dapat memanfaatkannya kecuali untuk lahan Parkir, maka Para Tergugat mohon kepada Penggugat untuk dibeli dan agar tanah Penggugat yang dibeli lebih bernilai tinggi jika menghadap jalan Pettarani daripada menghadap Jalan Nikel seperti sekarang ini, itulah sehingga dalam AJB tertuang luas 300m2;
- Bahwa setelahdisepakati batas-batas tanah dan luas, maka dituangkalah dalam akta jual beli nomor 22/Rpc/AJB/AR-VII/2008 tanggal 29 juli 2008, tetapi setelah dituangkan Penggugat justru berubah sikap dan tidak mau membayar tanah yang akan terkena rencana rolling Jalan, dan Penggugat hanya mau membayarnya senilai Rp.2.000.000.000,- saja, itu artinya bahwa Penggugat/Terbanding hanya bersedia membeli tanah Penggugat seluas 251 m2 saja, sedangkan sisanya yakni tanah rencana Rolling jalan dan tidak bersertifikat sama sekali tidak diminati Oleh Penggugat, sehingga batas tanah sebelah timur yang menggigit jalan



AP Pettarani dikembalikan kepada Para Tergugat, berdasarkan klausula Pasal 5 jual beli nomor 22/Rpc/AJB/AR-VII/2008 tanggal 29 juli 2008 yang menyatakan:

"dalam hal terdapat perbedaan luasan tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan pertanahan Nasional, maka para Pihak akan menerima hasil pengukuran Instansi Badan pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan;"

ini berarti luasan dalam akta jual beli harus dikesampingkan setelah terbitnya Sertifikat Hak Milik atas nama Pembeli

/Penggugat/terbanding Paulus Sentosa Lithoy, dimana Penggugat sendirilah sebagai penunjuk batas pada saat pengukuran;

- Itulah sebabnya obyek tanah yang dimohonkan Penggugat/terbanding dalam Perkara ini adalah seluas 251 m²; maka untuk mencegah permasalahan hukum dalam pelaksanaan putusan perkara ini dikemudian hari, maka patutlah menurut Hukum untuk tidak menjadikan batas tanah dalam akta Jual Beli tersebut sebagai rujukan dengan pertimbangan sebagaimana dimaksud Pembanding diatas, tetapi haruslah dikembalikan dan disesuaikan dengan batas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 20866/Kelurahan Ballaparang atas nama Paulus Sentosa Litoy, seluas 251 m² sebagaimana di mohonkan Penggugat, hal ini sangat beralasan hukum oleh karena batas tanah sebelah timur sertifikat aquo secara yuridis telah di akui oleh Penggugat sendiri sebagai hak milik Para Tergugat Hj. Sittiara Dg. Sangning



dkk yang belum pernah di lepaskan haknya dan masih tercatat dalam rincik atas nama Pewaris H. Adam Taba;

- Oleh karena batas tanah sebelah timur sertifikat Penggugat/Termohon Banding masih merupakan tanah milik Para Tergugat, maka patut menurut Hukum untuk menyatakan batas-batas tanah milik Penggugat/Termohon Banding berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 20866/Kelurahan Ballaparang atas nama Paulus Sentosa Litoy, seluas 251 m² disesuaikan dengan Permohonan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat a quo yakni:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging
- Sebelah Timur : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Badan Koordinasi Kegiatan kesejahteraan Sosial Propinsi SulSel
- Sebelah Barat : Jalan Nikel

Keberatan Kedua

Bahwa pertimbangan Hukumjudex factie lain yang melampaui kewenangannya adalah pada halaman 41 alinea 3, halaman 42 alinea pertama yang menyatakan:

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan disini adalah mengenai luas tanah dan harga jual tanah obyek sengketa tersebut, majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, tentang besarnya harga jual beli sudah jelas berpegang pada AJB, bahwa AJB juga dapat diartikan sebagai kwitansi penerimaan harga tanah yang sudah dilunasi, namun demikian penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, tidak sekehendak



hatinya masuk secara paksa, maka ditempuhlah jalur hukum untuk mempertahankan haknya dan masih mengakui ada sisa pembayaran yang belum dilunasi dari harga jual keseluruhan sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tetapi ternyata setelah majelis mempertimbangkan tentang bukti surat P-1 P-2 dan P-3 uang yang sudah di serahkan kepada para penggugat adalah sebesar Rp. 1.750.000.00,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- 1.Kwitansi tertanggal 7 juli 2008 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
2. Kwitansi tertanggal 01 agustus 2008 sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
3. Kwitansi tertanggal 27 agustus ;
4. Transfer tertanggal 1 agustus 2008 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
- 5.Transfer tertanggal 4 agustus 2008 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)
- 6.transfer tertanggal 28 agustus 2008 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Sehingga dengan demikian sisa pembayaran yang harus di serahkan oleh penggugat kepada para tergugat adalah sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)

Bahwa pertimbangan Hukum judex factie terlalu jauh melampaui kewenangannya, oleh karena dalam perkara ini jelas Penggugat secara tegas menyatakan bahwa kewajiban Penggugat/Termohon Banding kepada Para Tergugat/ Pemohon Banding yang belum di selesaikan sejak tahun 2008 yakni sebesar Rp. 300.000.000,- tetapi



oleh Judex factie Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan pertimbangan yang infra petita dan melampaui batas kewenangannya yang menyatakan bahwa kewajiban Penggugat/Termohon Banding yang harus dibayarkan bukanlah sebesar Rp. 300.000.000,- sebagaimana dalam gugatan Penggugat tetapi adalah Rp 250.000.000,- yang kemudian menjadi amar Putusan dalam Perkara ini, tetapi jika dihitung pertimbangan judex factie tersebut justru keliru yang seharusnya bertambah menjadi Rp. 350.000.000,-

Betapa teganya judex factie tingkat Pertama kepada para Tergugat/Pemohon Banding berulang-ulang menagih pembayaran sisa tanahnya yang saat ini sudah memasuki 10 tahun, justru dilakukan pengurangan; padahal seharusnya tempat sandaran keadilan ketika si miskin tak berdaya lagi menghadapi si Kaya;

Keberatan ketiga

- Bahwa mengenai Pertimbangan judex factie yang menyatakan:

".....namun demikian penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, tidak sekehendak hatinya masuk secara paksa, maka ditempuhlah jalur hukum untuk mempertahankan haknya;

Adalah pertimbangan yang keliru, sebab jika melihat karakter dan tata cara Penggugat membeli tanah, maka Penggugat adalah pembeli yang beritikad buruk, sebab jika Penggugat adalah pembeli beritikad baik tentulah Penggugat sudah melunasinya sejak tahun 2008 atau selambat-lambatnya Pertengahan tahun 2009, dengan alasan sebagai berikut:

1. Pada tahun 2008, ketika Sertifikat Hak Milik Nomor Nomor 20866/Kelurahan Ballaparang seluas 251 m2, diterbitkan atas nama Paulus Sentosa Litoy,



2. Sekitar bulan mei-juni 2009, ketika Para Tergugat telah mengosongkan Rumah Makan Ulujuku;

- Bahwa setelah Penggugat/Termohon Banding mensertifikatkan tanah obyek jual beli ke atas namanya dan tanah di kosongkan secara sempurna, tetapi justru Penggugat/Termohon Banding menjadi dingin dan tidak mau melunasi sisa pembayarannya yang pada waktu itu Para Tergugat/Pemohon Banding perkiraan sebesar Rp. 350.000.000,- meskipun didatangi berulang kali;
- Bahwa Para Tergugat/pemohon Banding telah berulang kali pulamenagih Penggugat melalui somasi berdasarkan bukti T-1, T-2, T-2, dan terakhir tanggal 06 pebruari 2014, sehingga Bohong dalil Penggugat yang menyatakan berulang kali mau membayar, yang benar adalah penggugattelah berulang kali berupaya untuk masuk ke lokasi obyek jual beli dengan menggunakan preman,namun karena harga tanah tidak dilunasi, maka para Tergugat/Pemohon Banding tidak menyerahkan tanahnya karena itulah satu-satunya cara Para Tergugat/Pemohon Banding mendapatkan Haknya yang tersisa;
- adapun gugatan Penggugat diajukan hanyalah akal-akalan saja supaya menimbulkan kesan kepada pengadilan seolah-olah Para Tergugatlah Penjual beritikad buruk, namun judex Pactie Pengadilan Tinggi tentulah bisa menilainya dengan akal sehat;

Keberatan keempat

Pertimbangan Judex factie yang menyatakan: Menimbang, bahwa dalam sidang lokasi yang dilakukan pada tanggal 25 juli 2017 majelis melihat bahwa dibagian sebelah timur obyek sengketa ada penjual kelapa muda yang berjualan atas seizin dari tergugat, sehingga penggugat tidak dapat menggunakan tanah miliknya , dan penggugat sudah melayangkan surat



kepada para penggugat untuk mengosongkan tanah tersebut sebelumnya bukti (P-8) tetapi tidak pernah dihiraukan oleh para penggugat; mungkin yang dimaksud Para Penggugat dalam Putusan ini adalah Para Tergugat; (salah ketik);

Tetapi pertimbangan tersebut adalah keliru dan sewenang-wenang, sebab mengenai keberadaan penjual kelapa, tidak berada di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20866 atas nama Penggugat seluas 251 m², tetapi diatas tanah Para Tergugat yakni sebelah timur tanah yang menjadi obyek sengketa dan berada diluar daripada batas tanah sengketa yang dimohonkan Penggugat;

Adalah Pertimbangan yang keliru, karena dahulu obyek sengketa memang disewa oleh Rumah Makan Ulu Juku, tetapi sejak tahun 2009 sudah dikosongkan padahal pada waktu itu rumah makan ulu juku sudah memperpanjang sewanya, karena takut kepada Penggugat/terbandoing untuk menghindari agar Para Tergugat tidak dikatakan Menipu, Para Tergugat menghentikan perpanjangan sewa RM Ulu Juku dan mengganti rugi biaya sewa Rumah Makan ulu Juku tersebut dan pindah ke jalan Racing Centre, padahal yang disewa ulu juku bukanlah bagian jual beli, tetapi karena Penggugat minta di tambah lebarnya 60cm yang posisinya masuk di dalam rumah makan ulu juku;

Setelah obyek sengketa dikosongkan Penggugat tetap saja tidak melakukan pembayaran pelunasan sebesar Rp. 300.000.000,- sehingga untuk menghindari kerugian yang lebih besar, maka Para Tergugat tidak menyerahkan obyek sengketa hingga Penggugat Paulus Sentosa Lithoy menunjukkan itikad baiknya;

Keberatan Pemohon Banding lainnya adalah, karena Judex factie tidak mempertimbangkan bukti T1, T2, T-3, hingga bukti T-10 yakni somasi kepada



Penggugat paulus untuk melunasi sisa harga tanah sesuai sertifikat atas namanya, serta bukti lainnya yang saling berkaitan yang melumpuhkan dalil Penguat/Termohon Banding;

Keberatan ke-lima

Keberatan Kelima Pemohon banding adalah Pertimbangan yang menyatakan, menimbang bahwa majelis hakim mengambil alih terhadap Pertimbangan gugatan Konvensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penguat Konvensi;

Menimbang, bahwa dengan diakuinya perjanjian tersebut oleh para Penguat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi sehingga tidak dapat dengan sendirinya membatalkan perikatan yang telah diakui dan dilaksanakannya, karena berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat perjanjian dan pasal 1338 sampai dengan pasal 1340 yang mengatur tentang konsekuensi para Pihak yang melahirkan suatu perikatan;

- Bahwa mengenai Pertimbangan ini, seharusnya judex factie memberikan Pertimbangan hukum berdasarkan klausula Pasal 5 jual beli nomor 22/Rpc/AJB/AR-VII/2008 tanggal 29 juli 2008 yang menyatakan:

"dalam hal terdapat perbedaan luasan tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan pertanahan Nasional, maka para Pihak akan menerima hasil pengukuran Instansi Badan pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan;"

ini berarti jika judex factie konsisten menggunakan ketentuan Pasal 1320 Bw, 1338 Bw, 1340 Bw, maka secara yuridis sangat patut dan beralasan hukum untuk memberikan pertimbangan bahwa luasan dalam akta jual beli harus dikesampingkan sebagaimana kesempatan



Pasal 5 AJB a quo, dimana hasil pengukuran BPN adalah seluas 251 m2;

Menimbang, bahwa tentang ganti rugi yang diajukan para Penggugat Rekonvensi/para tergugat konvensi adalah suatu yang tidak berdasarkan hukum, maka gugatan para Penggugat rekonvensi/tergugat konvensi sudah sepatutnya ditolak keseluruhan;

Tanggapan Pemohon Banding: Pertimbangan tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, karena telah mengenyampingkan ketentuan Pasal 1365 BW dalam pertimbangan hukumnya, padahal secara yuridis de facto hasil persidangan, judex factie dapat menilainya secara terang benderang sesungguhnya Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam jual beli obyek sengketa karena ketika obyek sengketa diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat/Tergugat Rekonvensi Paulus Sentosa Lithoy maka seketika itu pula Tergugat Rekonvensi wajib melunasi sisa harga tanah sebesar Rp. 300.000.000,- sebab di dalam akta jual beli tersebut tidak ada klausula

▶ bahwa sisanya akan dibayarkan 10 tahun kemudian;

Atas fakta yang terungkap dipengadilan, maka secara yuridis Penggugat telah Wan Prestasi sejak tahun 2008 dimana sisa harga tanah sebesar Rp. 300.000.000,- tidak dibayarkan sejak tahun 2008 meskipun Para Tergugat telah menagih berulang-ulang bahkan puncaknya dengan mengajukan somasi tanggal 16 Pebruari 2014 sebagaimana Bukti T-1, T-2, T-3;

Perbuatan tersebut dalam ketentuan Hukum Perdata di atur dalam Pasal 1365 [KitabUndang-UndangHukumPerdata](#) atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi:



“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Oleh karena itu, setelah Pemohon Banding / dahulu para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, mengajukan keberatan-keberatan atas pertimbangan hukum *judex factie* Pengadilan Negeri Makassar dalam memori Banding ini, maka Mohon kepada Yang Mulia *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Makassar untuk memberikan penilaian dan pertimbangan tersendiri atas *facta – facta* Persidangan dalam konvensi dan rekonvensi sebagai berikut :

I. Tentang Gugatan Penggugat dan jawab menjawab

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya yang pada pokoknya:

1. Bahwa pada tahun 2008 Penggugat telah membeli sebidang tanah Milik Para Tergugat seluas 251 m2 dengan harga yang disepakati Rp. 2.000.000.000,-
2. Bahwa harga tanah tersebut telah dibayar sebesar Rp. 1.700.000.000,- pada tahun 2008
3. Bahwa pada tahun 2016 Penggugat berkeinginan untuk melunasi sisa harga tanah sebesar Rp. 300.000.000, dengan cara mengajukan gugatan dalam perkara ini; dan meminta kepada majelis hakim dalam Petitumnya yang intinya :
 - Menghukum Para Tergugat menyerahkan Tanah sengketa seluas 251 m2 kepada Penggugat Paulus Sentosa Litoy sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 20866/Kelurahan Ballaparang atas nama Paulus Sentosa Litoy, seluas 251 m2



- Menghukum Penggugat Paulus Sentosa Lito untuk membayar sisa harga tanah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)

Atas Gugatan tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Jawaban atas gugatan yang pada intinya:

1. Bahwa sebenarnya luas tanah yang disepakati dalam jual beli adalah \pm 300 m², dengan perhitungan Rp. 2.000.000.000,- untuk harga tanah yang bersertifikat seluas 251 m², sedangkan untuk tanah sisa milik para tergugat yang belum bersertifikat terletak disebelah timur (tanah Rolling) Tergugat menilainya sebesar Rp. 150.000.000,- sehingga batas-batas tanah dalam akta jual beli adalah sebagaimana dimaksud dalam Gugatan Penggugat;
2. Bahwa setelah disepakati batas-batas tanah sebagaimana tertuang dalam akta jual beli, Penggugat justru berubah sikap dan tidak mau membayar tanah yang terkena rolling Jalan, apalagi tanah yang terkena rolling jalan tersebut masih belum bersertifikat sehingga Penggugat hanya mau membayarnya senilai Rp.2.000.000.000,- saja, sedangkan sisanya yakni tanah yang terkena Rolling jalan dan belum bersertifikat senilai Rp. 150.000.000,- sama sekali tidak dihargai oleh Penggugat, bahkan Penggugat pun secara TEGAS dalam gugatannya meminta untuk diserahkan kepada Penggugat seluas 251 m² (dua ratus lima puluh satu meter persegi);
3. Bahwa jangankan membayar Tanah Rolling, untuk sisa pembayaran tanah bersertifikat saja senilai Rp. 300.000.000,- penggugat nanti berniat melunasi setelah melewati tenggang waktu 9 tahun, padahal sertifikat tanah atas nama Penggugat sudah dikuasainya sejak 9 tahun yang lalu, itupun penggugat tetap menilainya masih sama dengan 9 tahun yang lalu yakni Rp. 300.000.000,-



Bahwa agar Pihak Tergugat tidak terlalu dirugikan oleh tindakan dan cara-cara Penggugat bertransaksi tanah, maka Para Tergugat mengajukan Gugatan Rekonvensi.

II. Tentang Gugatan Rekonvensi

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah melaksanakan perjanjian Jual Beli kepada Tergugat Rekonvensi di mana kewajiban tersebut adalah mengeluarkan RM. Ulu Juku pada tahun 2008 yang sedang kontrak di atas sebagian tanah obyek jual beli dan telah menyerahkan Sertifikat Tanah yang dimohonkan Penggugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 20866/Kelurahan balla Parang atas nama penggugat Paulus Sentosa Litoy adalah seluas 251 m2 pada tahun 2008;
2. Bahwa demi Hukum, obyek tanah Milik Tergugat Rekonvensi adalah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 20866/Kelurahan balla Parang atas nama Tergugat rekonvensi Paulus Sentosa Litoy adalah seluas 251 m2 (*dua ratus lima puluh satu meter persegi*); yang di sepakati seharga Rp. 2.000.000.000,- (*dua miliar rupiah*) dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging
 - Sebelah Selatan : tanah Milik Badan Koordinasi Kegiatan kesejahteraan Sosial Propinsi SulSel
 - Sebelah Barat : Jalan Nikel
3. Bahwa apabila Batas-batas tanah tersebut di sesuaikan dengan batas tanah sebagaimana di maksud dalam Poin 2 Posita Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka Tergugat rekonvensi telah melakukan perbuatan Melawan Hukum, *karena selain melebihi batas luas tanah dari yang di mohonkan kepada Majelis Hakim dalam*



perkara ini, juga akan sangat bertentangan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 20866/Kelurahan balla Parang atas nama penggugat Paulus Sentosa Litoy yang hanya seluas 251 m2, sehingga demi hukum batas-batas tanah tersebut haruslah disesuaikan, karenanya sebagaimana dalam point 4 gugatan Rekonvensi di atas;

4. Bahwa Penggugat rekonvensi dan Tergugat rekonvensi secara yuridis telah sependapat dan tidak lagi mempermasalahkan mengenai luas tanah yang menjadi Hak Tergugat rekonvensi Paulus Sentosa Litoy yakni seluas 251 m2, baik dalam Petitum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Jawaban Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga luas tanah tersebut bukanlah menjadi permasalahan hukum dalam perkara ini;
5. Bahwa yang dipersoalkan oleh Penggugat Rekonvensi sekarang ini adalah hak Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 300.000.000,- yang seharusnya dibayarkan sejak tahun 2008, ketika tergugat Rekonvensi telah memegang alas hak atas namanya atau sewaktu Penggugat Rekonvensi mengosongkan RM Ulu Juku tahun 2008 dari obyek tanah jual beli karena tergugat rekonvensi sebagai Pihak pembeli waktu itu sudah ingin menggunakan tanahnya;
6. Bahwa nilai Rp. 300.000.000,- seharusnya Penggugat Rekonvensi telah menerima dan memanfaatkannya pada tahun 2008, tetapi tergugat rekonvensi baru ada niat baik untuk membayar dan menyerahkan kepada Penggugat rekonvensi pada tahun 2016 itupun melalui gugatan dalam perkara ini, sehingga ingin menimbulkan kesan bahwa seolah-olah Penggugat Rekonvensilah yang melakukan perbuatan melawan Hukum dalam perkara ini;



7. Bahwa terhadap Niat baik Tergugat Rekonvensi yang muncul setelah masa Penantian Penggugat Rekonvensi memasuki tahun ke -9 (kesembilan), Penggugat Rekonvensi sangat menghargainya, tetapi untuk pembayaran 9 (Sembilan) tahun yang lalu, dan baru akan dibayarkan saat ini tentulah nilai seperti itu sangat tidak wajar dan merugikan Penggugat Rekonvensi apalagi saat ini harga tanah tersebut sudah berkisar Rp. 25.000.000,- s/d 50.000.000,- permeter nya itupun jika lokasi di sekitar jalan Pettarani masih ada yang mau menjualnya;
8. Bahwa harga tanah pada tahun 2008 adalah \pm Rp 7.968.127 /m² sehingga untuk luasan tanah \pm 251 m² saja diperoleh harga Rp.2.000.000.000,- oleh karena Tergugat Rekonvensi baru membayar Rp. 1.700.000.000,- maka jika dibagi Rp.7.968.126/m² adalah sama dengan 213 m², , berarti sisa tanah Para Penggugat Rekonvensi yang belum dibayarkan adalah seluas 38 m², sehingga apabila akan dibayarkan pada saat ini seharusnya mengikuti harga pasar saat ini yakni dengan harga terendah Rp. 25.000.000,- /m², sehingga Kewajiban Tergugat Rekonvensi saat ini adalah 38 m² tanah yang belum dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi dikali 25.000.000,-/m² = Rp. 950.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh juta Rupiah);
9. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi sangat Yakin bahwa nilai ganti rugi sebesar Rp 950.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh juta) tersebut tersebut meskipun terlalu kecil bagi Tergugat rekonvensi, tapi karena melihat gelagat dan spekulasi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam jual beli tanah, maka perhitungan seperti ini akan sangat memberatkan hati dan fikiran Tergugat Rekonvensi dan tidak akan disanggupinya, sehingga Para Penggugat rekonvensi akan



menghitung ganti rugi yang lebih meringankan Tergugat Rekonvensi sebagaimana dibawah ini;

10. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menunda-nunda pembayaran sejak tahun 2008, maka sangat patut dan berkeadilan dihukum mengganti kerugian yang ditimbulkan tersebut dengan perhitungan sebagai berikut:

- jika saja Penggugat Rekonvensi menerima Pembayaran Rp.300.000.000,- pada tahun 2008, kemudian oleh Penggugat rekonvensi dibelikan emas antam yang pada tahun 2008 seharga Rp.269.000,- per gramnya maka Penggugat Rekonvensi akan mendapatkan emas seberat 1115 gram.
- Sedangkan jika Hak penggugat rekonvensi sebesar Rp. 300.000.000,- dibayarkan pada tahun 2016 dimana harga emas antam seharga Rp.583.000,-per gramnya maka Penggugat Rekonvensi hanya bisa membeli emas seberat 514,6 gram;
- sehingga jika kerugian penggugat rekonvensi di konversi dengan emas, maka Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian 1115 gr- 514,6 gr = 600,4 gram emas yang jika di hitung dengan uang maka kerugian Penggugat rekonvensi adalah 600,4 gram x Rp.583.000,- = Rp. 350.033.200,- (*tiga ratus lima puluh juta tiga puluh tiga ribu dua ratus rupiah*).

11. Perhitungan Kerugian Penggugat rekonvensi tersebut sangat logis dan berkeadilan, sehingga sepatutnya Tergugat Rekonvensi dalam penyelesaian perkara ini selain diwajibkan membayar sisa harga tanah sebesar Rp. 300.000.000,- juga diwajibkan membayar kerugian materiil akibat keterlambatan pembayaran tersebut senilai Rp.



350.033.200,- kepada Penggugat Rekonvensi, sehingga jika di jumlahkan maka kewajiban Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah :

- Utang Pokok sebesar	Rp. 300.000.000,-
- kerugian materiil sebesar	Rp. 350.033.200,- +
Jumlah	: Rp. 650.033.200,-

(enam ratus lima puluh juta tiga puluh tiga ribu dua ratus rupiah)

12. Bahwa Permintaan Penggugat Rekonvensi sebagaimana point 10 tersebut di atas adalah demi keadilan dan demi untuk melindungi hak-hak Penggugat Rekonvensi atas perbuatan melawan hukum dalam melakukan transaksi jual beli tanah, hal tersebut merupakan upaya penggugat Rekonvensi bermohon kepada yang mulia Majelis Hakim untuk memutuskannya secara adil dan bijaksana, karena jika tidak demikian mustahil Tergugat Rekonvensi mau melakukannya secara rela, ikhlas dan penuh tanggung jawab, dan agar Tergugat Rekonvensi tidak lagi mengulangi cara-cara pembelian tanah spekulatif seperti itu;

III. Tanggapan terhadap alat bukti Penggugat

Bahwa Pihak Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat dan tidak mengajukan saksi sedangkan Para Tergugat telah mengajukan alat bukti pula yakni bukti surat dan bukti saksi;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat dihubungkan dengan alat bukti Surat Penggugat, maka Para Tergugat akan menanggapi sebagai berikut:

- Bukti P-1 s/d Bukti P- 3 adalah bukti transfer uang dan Para Tergugat tidak membantahnya, sedangkan penjelasan mengenai luas tanah seluas 365 m2 adalah tidak autentik karena bertentangan dengan bukti



P-4, dan tidak sesuai dengan luas tanah yang dituntut oleh Penggugat sebagai haknya yakni seluas 251 m2.

- Bukti P-4 adalah Akta Jual Beli Nomor 22/RPC/JB/AR-VII/2008 tanggal 29 juli 2008, dalam pasal 5 menerangkan bahwa dalam *pasal 5 Akta Perjanjian Jual beli Nomor 22/RPC/JB/AR-VII/2008 yang berbunyi :*

"dalam hal terdapat perbedaan luasan tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan pertanahan Nasional, maka para Pihak akan menerima hasil pengukuran Instansi Badan pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan;"

Kesimpulan :

Inilah fakta yuridis bahwa terbitnya Sertifikat hak Milik Nomor 20866/Kelurahan Ballaparang atas nama Paulus Sentosa Litoy, *dimana hasil Pengukuran BPN adalah seluas 251 m2 (dua ratus lima puluh satu meter persegi)*, adalah merupakan Fakta Hukum bahwa Penggugat secara sah hanya berhak atas tanah Obyek Jual beli dengan luas keseluruhan 251 m2 *(dua ratus lima puluh satu meter persegi)*, dan tidak lebih dari luasan tanah selain yang dimaksud dalam sertifikat a quo atas nama Paulus Sentosa Litoy;

- Bukti P-5 : adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 20866/Kelurahan balla Parang atas nama Tergugat rekonsensi Paulus Sentosa Litoy seluas 251 m2 dan Penggugat sendirilah yang menunjuk batas-batas tanah yang dibelinya sebagaimana tertuang sebagai Penunjuk Batas dalam Sertifikat a quo, kemudian melakukan pemasangan Patok Batas, sebagaimana disaksikan sendiri oleh Yang Mulia Majelis hakim waktu melakukan Persidangan Setempat (PS);



Kesimpulan:

Bukti ini merupakan alat bukti yang bersesuaian dengan dalil Jawaban Para Tergugat, dimana bukti ini merupakan bukti Yuridis yang tidak terbantahkan bahwa Paulus Sentosa Litoy (penggugat) hanya berhak atas tanah seluas 251 m2 (dua ratus lima puluh satu meter persegi), bahkan penunjuk batas dalam sertifikat tersebut adalah Penggugat sendiri yakni Paulus Sentosa Litoy dan bersesuaian dengan Bukti P-4;

- Bukti P-6: adalah surat persetujuan dan kuasa menjual, bukti P-6 ini tidak dapat diidentikkan dengan akta Jual beli;
- Bukti P-7 : Surat Pernyataan Hj. Sittiara Dg. Sangning tertanggal 25 juli 2006 adalah bukti surat yang tidak dapat dipertimbangkan karena bertentangan dengan hukum jual beli, selain itu surat ini diduga kuat Palsu dengan alasan sebagai berikut:
 - *Pada surat ini tertera tanggal 25 juli 2006 sedangkan H. Adam Taba waktu itu masih hidup, dan meninggal pada tanggal 3 Februari 2007 (bukti T-10); sehingga isteri dan anak2nya mustahil melakukan jual beli dan pastilah Penggugat tidak bersedia bertransaksi dengan ahli waris jika pemilik obyek masih hidup;*
 - *Mustahil penggugat transaksi tanah rolling hanya seluas 65 m2 lebih dahulu yakni tanggal 25 juli 2006, dan dua tahun kemudian (tahun 2008) baru dilanjutkan transaksi tanah sertifikat seluas 251 m2;*
 - *Bila obyek tanah rolling tersebut terjual tentulah ada akta peralihan haknya, bukan menggunakan surat Pernyataan;*



- Bahwa Penggugat Paulus Sentosa Litoy mengenal ahli waris H. Adam Taba pada Tahun 2008, pada saat hendak bertransaksi obyek sengketa jadi mustahil ada pernyataan tahun 2006, dimana mereka belum mengenal apalagi hubungan hukum;
- Bukti P-8: adalah sudah terbantahkan dengan keterangan saksi Umar dibawah sumpah menerangkan bahwa saksi adalah pengontrak menjual ikan bakar ditanah sengketa, bulan agustus tahun 2008 saksi meninggalkan lokasi karena menurut H. Yusuf Adam sudah dijual, sedangkan tidak lama berselang, penjual disamping kontrakan saya yaitu Rumah makan ulujuku juga keluar dari obyek sengketa;

Kesimpulannya adalah Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya, selain harga tanah yang sudah dibayarkan yakni Rp. 1.700.000.000,- dengan luasan 251 m2 berdasarkan Bukti P-5; lagipula hanya itu inti sari daripada permohonan Penggugat dalam Petitumnya;

IV. Tentang Pembuktian Para Tergugat

Bahwa alat bukti yang diajukan Para Tergugat telah mampu menyangkali dalil-dalil Penggugat yang tidak masuk akal dan tidak yuridis antara lain sebagai berikut:

1. Apakah Penggugat berhak atas tanah 251 m2 ?

Jawabannya Penggugat berhak, atas tanah 251 m2 oleh karena telah ditransaksikan senilai Rp. 2.000.000.000,- seluas 251 m2, dan Tergugat tidak membantahnya;

2. Apakah Penggugat masih ada sisa pembayaran Rp. 300.000.000,-

jawaban ya, karena Penggugat sendiri mengakuinya; hanya saja nilai Rp. 300.000.000,- tersebut adalah nilai 9 tahun yang lalu, sehingga



Tergugat/Penggugat Rekonvensi meminta ganti rugi yang layak sebagaimana telah diuraikan dalam gaugatan Rekonvensi;

3. Apakah Penggugat berhak atas tanah rolling 65 m2 ?

- jawabannya tidak berhak, oleh karena Penggugat sama sekali belum pernah melakukan pelepasan Hak atas tanah rolling seluas 65 m2 tersebut;

- Selain itu, tanah tersebut masih rincik dan berdasarkan bukti T- 4 menerangkan jika surat keterangan obyek Pajak ini merupakan rincik pembaharuan yang mana Kohir dan Blok menjelaskan bahwa tanah ukuran 65 m2 sama sekali belum dilakukan penjualan atau mutasi dihadapan Kantor PPAT Kecamatan;

- Bahwa Bukti T - 5 dan T - 6 adalah SPPT yang membuktikan bahwa tanah tersebut masih milik ahli waris H. Adam Taba

- Bahwa Keterangan saksi Syahrudin menyatakan bahwa saksi melihat BPN mengukur lokasi tersebut tetapi sudah mau selesai karena saksi terlambat datang, setelah itu saksi melihat ada patok yang sudah terpasang;

- Saksi tidak melihat satu orang pun ahli waris H. Adam taba pada saat pengukuran, semua yang datang saksi tidak kenal yang saksi tahu adalah orang BPN karena pakai baju seragam BPN;

4. Selain itu diperkuat dengan bukti surat T – 7 dan T - 10 yang tidak bisa terbantahkan yakni H. Adam Taba meninggal dunia tanggal 3 Februari 2007, sehingga mustahil tanah rolling seluas 65 meter tersebut dijual oleh isteri H. Adam Taba pada masa H. Adam Taba masih hidup dan sangat bertentangan dengan bukti P – 7 ;



5. Bukti T-8 lebih memperkuat Posisi Tergugat karena menjelaskan Posisi gambar dimana tanah seluas 65 m² adalah milik Tergugat, apalagi Penunjuk batas adalah Penggugat sendiri Paulus Sentosa Litoy; sebab jika tanah rolling 65 m² sudah di beli dan merupakan satu kesatuan dengan tanah rincik yang terletak menggigit Jalan Pettarani tentu luasnya lebih 300m² atau 316 m², lantas kenapa Penggugat masih memisahkan antara patok batas tanah sertifikat dan tanah rolling pada saat pengukuran oleh BPN, itu karena Penggugat merasa tidak berhak atas tanah selain 251 m² yang dimohonkannya dalam perkara ini;

6. Oleh karena tanah Rolling seluas 65 m² tersebut tidak termasuk tanah milik Penggugat, tidak pula bagian dari Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat sebagaimana Bukti P-5, dan tidak pula merupakan bagian yang dituntut dalam petitum gugatannya sehingga batas-batas tanah yang dimaksud dalam surat gugatannya perlu disesuaikan dengan gugatan penggugat dan Sertifikat P-5 menjadi sebagai berikut:

Bahwa kesimpulan hasil persidangan judex factie tersebut dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan Para Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam rekonvensi secara yuridis Para Tergugat telah melumpuhkan dalil gugatan Penggugat, dan Para Tergugat/Penggugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan dalil gugatan rekonvensinya sehingga sangat patut dan berkeadilan apabila Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili Perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging
- Sebelah Timur : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging



- Sebelah Selatan: Tanah Milik Badan Koordinasi Kegiatan kesejahteraan Sosial Propinsi SulSel
- Sebelah Barat : Jalan Nikel;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka Pemohon Banding mohon kepada ketua Pengadilan Tinggi Makassar, melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk memutuskan:

1. MENERIMA PERMOHONAN BANDING PARA TERGUGAT/PENGUGAT REKONVENSI TERSEBUT DIATAS;
2. MEMBATALKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MAKASSAR NOMOR PERKARA NO.340/PDT.G/2016/PN.MKS TERTANGGAL 12 SEPTEMBER 2017

DALAM POKOK PERKARA :

Dalam Konvensi:

1. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi atas sebidang tanah sebagaimana Perjanjian Jual Beli Nomor 22/RPC/JB/AR-VII/2008 tanggal 29 juli 2008;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi berhak atas tanah seluas 251 m2 (*dua ratus lima puluh satu meter persegi*) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 20866/Kelurahan Balla Parang atas nama penggugat Konvensi Paulus Sentosa Litoy sebagaimana yang dimohonkan dalam gugatan Penggugat Konvensi;
3. Menyatakan bahwa Obyek tanah diluar dari pada Sertifikat hak Milik Nomor 20866/Kelurahan balla Parang atas nama penggugat Konvensi Paulus Sentosa Litoy, adalah hak milik Para Tergugat Konvensi dan tidak termasuk dalam obyek jual beli, sehingga pemanfaatan atau penguasaan tanah di luar batas Sertifikat Hak Milik Nomor 20866/Kelurahan Balla



Parang seluas 251 m² atas nama Paulus Sentosa Lito adalah perbuatan
Melawan Hukum;

4. Bahwa oleh karena hak Penggugat Konvensi dalam perkara ini, adalah
obyek tanah seluas 251 m² sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor
20866/Kelurahan Balla Parang, maka batas tanah yang awalnya
disepakati:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging
- Sebelah Timur : jalan Andi Pangeran Pettarani
- Sebelah Selatan : tanah Milik Badan Koordinasi Kegiatan

kesejahteraan Sosial Propinsi SulSel

- Sebelah Barat : Jalan Nikel

Agar tidak terjadi permalasahan dalam pelaksanaan putusan ini, maka
perlu untuk menyempurnakan batas-batasnya disesuaikan dengan luasan
tanah yang dimohonkan Penggugat Konvensi seluas 251 m² (dua ratus
lima puluh satu meter persegi) dalam perkara ini sehingga batas-batasnya
menjadi sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging
- Sebelah Timur : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Badan Koordinasi Kegiatan

kesejahteraan Sosial Propinsi SulSel

- Sebelah Barat : Jalan Nikel;

5. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul
dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi Untuk
seluruhnya;



2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak melunasi sisa harga tanah obyek jual beli seluas 251 m2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 20866/Kelurahan balla Parang atas nama Tergugat rekonvensi Paulus Sentosa Lito sebesar Rp. 300.000.000,- sejak tahun 2008 adalah perbuatan melawan hukum, sehingga sangat patut dan berkeadilan jika tergugat rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian yang timbul akibat keterlambatan tersebut;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar sisa harga tanah yang merupakan hak Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 300.000.000,-
4. Menghukum pula Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil akibat keterlambatan pembayaran tersebut kepada Penggugat Rekonvensi terhitung sejak tahun 2008 hingga tahun 2016 senilai Rp. 350.033.200,- sehingga jumlah kewajiban Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini seluruhnya sebesar Rp. 650.033.200,- (*enam ratus lima puluh juta tiga puluh tiga ribu dua ratus rupiah*);
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi berhak untuk menerima Obyek tanah jual beli Seluas 251 m2 (dua ratus lima puluh satu meter persegi) yang dimohonkannya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 20866/Kelurahan balla Parang, seketika setelah Penggugat Rekonvensi menerima haknya dari Tergugat Rekonvensi yang hingga saat ini dihitung Sebesar Rp. 650.033.200,- (*enam ratus lima puluh juta tiga puluh tiga ribu dua ratus rupiah*); Dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging
 - Sebelah Selatan : tanah Milik Badan Koordinasi Kegiatan kesejahteraan Sosial Propinsi SulSel



- Sebelah Barat : Jalan Nikel;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Membaca kontra memori banding yang diajukan Terbanding, semula Penggugat yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Tinggi Makassar pada tanggal 14 Desember 2017, sebagai berikut:

TENTANG KEBERATAN PERTAMA

Dari pengajuan banding yang diajukan oleh Pembanding.

1. Bahwa sebagaimana dalil pengajuan banding yang diajukan Pembanding hal 4 point 2, yang menyatakan dalam pertimbangannya yang ultra petita dan melampaui kewenangannya adalah tidak benar, dan mengada – ngadaserta penuh dengan rekayasa – rekayasa hukum sebagaimana dalil dan dalih Pemohon Banding, dengan alasan sebagai berikut:

- Penggugat / Terbanding sependapat dengan Putusan Majelis Hakim yudexfactie, karena apa yang digugat oleh Penggugat / Terbanding sudah sesuai dengan alat – alat bukti yang diajukan Penggugat yakni Bukti T. 4 Tentang Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dihadapan Notaris/PPAT, selaku Turut Tergugat Ny. Asrianti Ridwan, SH, Tanggal 29 Juli 2008 Nomor : 22/PRC/JB/AR-VII/2008, dengan luas seluruhnya 300 M2 (tiga ratus meter persegi);
- Bahwa didalam pertimbangan Majelis Hakim YudexFactie, sudah tepat dan benar didalam pertimbangan hukumnya pada hal 41, alinea pertama yakni:”Menimbang bahwa dalam membuat Sertifikat Hak Milik Badan Pertanahan Nasional berpegang pada UUPA yaitu UU No. 5 tahun 1960 serta PP No. 24 Tahun 1997 yang berlaku serta peraturan daerah yang berlaku pada setiap wilayah khususnya tentang Tata



Bangunankhusus untuk wilayah Kota Makassar adalah Perda No. 15 Tahun 2004 dalam Pembuatan Sertifikat Hak Milik Badan Pertanahan Nasional juga berpegang Tata Letak Ruang Terpadu yaitu tentang pembangunan suatu wilayah yang sudah dipetakan”;

- *“Bahwa berkaitan dengan perkara ini dalam permohonan Penggugat untuk pembuatan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah berdasarkan Akta Jual Beli yang telah ada. Namun demikian mengapa luas tanah yang seharusnya sama dengan akta jual beli (AJB) bisa berbeda dengan yang ada di sertifikat tanah tersebut adalah berkaitan dengan adanya aturan – aturan yang ada seperti tersebut diatas, namun demikian bukan berarti bahwa sisa tanah antara tanda patok dari badan pertanahan nasional dengan trotoar jalan yang berada disebelah Timur obyek sengketa adalah milik dari Para Tergugat I sampai dengan Tergugat XI, tetapi karena jelas dalam Sertifikat batas sebelah Timur adalah Jalan AP. Pettarani, bukan milik dari Hj. Sittiara DG. Sangnging, batas yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah batas dimana Penggugat dapat mendirikan bangunan kelak kemudian hari untuk menghindari rolling jalan sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat, hal ini juga jelas diatur dalam akta jual beli (AJB) Pasal 5, tetapi sebagai milik baru dari tanah tersebut pihak Penggugat dapat menggunakan secara bebas tetapi terbatas, sehingga adalah salah anggapan Para Tergugat I sampai dengan Tergugat XI sisa tanah tersebut adalah masih miliknya”;*

Tanggapan Terbanding atas Keberatan Pembanding sebagai berikut:

- Dalil Pembanding sangat mengada – ngadaserta tidak berdasar hukum karena tidak ditemukan adanya Ultra Petita didalam Petitum



gugatan Penggugat, yang dilanggar oleh Majelis Hakim Yudexfactie, karena apa yang diputuskan sudah sesuai dengan rasa keadilan dan kebenaran yang dirasa para pencari keadilan, incasu Penggugat/Terbanding Yakni:

- seharusnya Pembanding harus mengetahui apa yang dimaksud dengan ultra petita dengan jelas sehingga tidak keliru didalam menilai, setiap putusan dianggap putusan mengandung Ultra Petita, karena Petitum Penggugat tidak ada yang dilanggar oleh Majelis Hakim Yudexfactie, mohon dibaca Petitum Gugatan Penggugat dan Putusan Pengadilan Negeri Makassar;

- Terhadap Putusan yudexfactie tidak ada yang dimaksud oleh Tergugat/Pembanding, "YANG MENYATAKAN MELEBIHI DARI TUNTUTAN PENGGUGAT", dengan sengaja menambah dari Putusan tersebut untuk mengelabui persidangan ini yakni sebagaimana kami kutif dari Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: NO. 340/PDT.G/2016/PNMKS TANGGAL 12 SEPTEMBER 2017, yakni pada point 4. Menyatakan menurut hukum nilai obyek jual beli dengan luas seluruhnya 300 M2 (tiga ratus meter persegi) dengan batas – batas antara lain :

Sebelah utara : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging dkk.

Sebelah Timur : Jalan. A. P. Pettarani

Sebelah Selatan : Tanah Milik Badan Koordinasi Kegiatan Kesejahteraan Sosial Propinsi Sul Sel

Sebelah Barat : Jalan Nikel.

Dengan Sertifikat Hak Milik No. 20143/ Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rappocini dengan surat ukur Nomor : 00163/2002, Tanggal 16 Desember Tahun 2002, di pecah menjadi Sertifikat Hak



Milik No. 20866, dengan luas 251 M2 (dua ratus lima puluh satu meter persegi) dengan harga jual beli sebesar Rp. 2.000.000.000, (dua milyar rupiah) atas nama Penggugat, adalah sah dan mengikat;

- TIDAK ADA KALIMAT PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM YANG MENYATAKAN MENYERAHKAN TANAH MILIK PARA TERGUGAT/PEMOHON BANDING,UNTUK DIGUNAKAN OLEH PENGGUGAT PAULUS LITTOY DENGAN LUAS KESELURUHANNYA 300 M2, melainkan yang ada adalah luas 251 M2;

Dengan demikian tidak ditemukan adanya Majelis hakim yudexfactie, memutus melebihi apa yang dituntut (Petitum) Penggugat / Terbanding;

- Kebohongan Pembandingpun sangat Nampak Menyatakan baik dalam jawabannya maupun didalam gugatan rekonvensinya tidak pernah menyebutRincik,sementara didalam MEMORI BANDING, PEMBANDING TENTANG KEBERATAN PERTAMA PADA GARIS DATAR KEDUA TEGAS DISEBUT ANTARA LAIN:

“Penggugat/Terbanding, dalam gugatannya hanya mengakui, bahwa obyek jual beli yang menjadi hak Penggugat/Termohon Banding yang dimohonkan banding dalam perkara ini adalah tanah seluas 251 M2, sesuai sertifikat hak Milik No. 20866 atas nama Penggugat Paulus Sentosa Litoy, sedangkan JudexFactie Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan pertimbangan hukum melebihi dari tuntutan Penggugat, dimana tanah milik Pembanding/Para Tergugat yang tidak masuk dalam Sertifikat A quo dan masih berupa bagian rincik atas nama Pemohon



Banding/Para Tergugat, serta tidak pula masuk bagian yang dituntut oleh Penggugat / Terbanding tetapi oleh JudexFactie PN Makassar dalam pertimbangan hukumnyamenyerahkantanah milik Para Tergugat/Pemohon Banding untuk digunakan oleh Penggugat Paulus Sentosa Litoy dengan luas keseluruhannya 300 M2 artinya melebihi ambang batas Hak Penggugat/Termohon Banding yang hanya eluas 251 M2;

- Bahwa kebohongan Pembanding sangat nampak yang menyatakan RINCIK, yang sebenarnya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 20143 / Ballaparang, yang dipecah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 20866 / Ballaparang, atas nama Paulus Sentosa Litoy, pemohon;
- Bahwa didalam pertimbangan Majelis Hakim yudexfactie, sudah tepat dan benar didalam Pertimbangan hukumnya yakni didalam membuat Sertifikat Hak Milik Badan Pertanahan Nasional berpegang pada UUPA yaitu UU No. 5 tahun 1960 serta PP No. 24 Tahun 1997 yang berlaku serta peraturan daerah yang berlaku pada setiap wilayah khususnya tentang Tata Bangunan khusus untuk wilayah Kota Makassar adalah Perda No. 15 Tahun 2004 dalam Pembuatan Sertifikat Hak Milik Badan Pertanahan Nasional juga berpegang Tata Letak Ruang Terpadu yaitu tentang pembangunan suatu wilayah yang sudah dipetakan”;
- Bahwa kepentingan Pembanding atas obyek tersebut sudah bukan lagi Milik dari Pembanding karena telah beralih berdasarkan Bukti P-4, jual beli Nomor : 22/RPC/JB/AR-VII/2008, tanggal 29 Juli 2008, sehingga tidak ditemukan adanya perbuatan melawan hukum, untuk itu mohon dikesampingkan;



2. Bahwa dalil Pembanding pada hal 5 garis datar ke 3, tidak benar dan berdasar hukum, sebagaimana pengakuan Pembanding yang membenarkan luas tanah telah dijual kepada Terbanding seluas 300 M2, dengan harga sebesar Rp. 408.450.000,-(empat ratus delapan ribu empat ratus lima puluh ribu rupiah) sesuai dengan bukti P – 4;
- Jika didalilkan Pembanding dijual sebesar Rp. 2.150.000.000,- tidak benar yang disepakati adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- sehingga masih tersisa sebesar Rp. 250.000.000,- dimana bukti – bukti kwitansi yang diterima sudah sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh lima puluh juta rupiah);
 - Sementara Sertifikat Hak Milik Pembanding Nomor: 20143, yang dipecah menjadi SHM Nomor : 20866 atas nama Terbanding, dengan kesepakatan sebesar Rp. 2.000.000.000,- sehingga jika disangkali obyek tersebut adalah merupakan RINCIK tidak benar, dan ironisnya jika Pembanding mendalilkan lagi penambahan biaya sebesarRp. 150.000.000,- dengan berlindung di balik RINCIK;
 - Dalil Pembanding pada hal 5 garis datar ke – 4, adalah tidak benar karena setelah terjadi jual beli dengan luas 300 M2, berdasarkan Akta Jual beli Nomor : 22/RPC/JB/AR-VII/2008, Tanggal 29 Juli 2008, maka Pembanding tidak lagi mempunyai kepentingan hukum atas obyek tersebut sehingga segala pengurusan balik nama dan Penerbitan SHM yang semula SHM Milik Pembanding Nomor: 20143, di pecah menjadi SHM 20866 atas nama Terbanding, karena sesuai dengan Perda Nomor 15 Tahun 2004, maka sebelah timur Jalan A.P.Pettarani, yang juga merupakan Rolling Jalan, yang semula luas dari 300 M2, menjadi 251 M2, hal tersebut sudah bersesuaian dengan apa yang tercantum didalam akta jual beli Pasal 5 dari Akta jual;



Keliru dalil Pembanding pada hal 6 dari garis datar pertama, untuk mencampuri lagi obyek sengketa nyata dimana berdasarkan hukum luas tanah yang dibeli oleh Terbanding seluas 300 M2, adalah hak Terbanding dan jika dikemudian hari tertuang didalam SHM luas 251 M2;

- Dan keliru Terbanding / Penggugat sejak awal tidak pernah mengakuiluas tanah keseluruhan 251 M2, melainkan seluas 300 M2, vide Bukti T. 1-4, Akta Jual beli Nomor:22/RPC/JB/AR-VII/2008, Tanggal 29 Juli 2008, IncasuPetitum Penggugat pada Point 2, Putusan Pengadilan Negeri Makassar;
- Dalil Pembanding pada garis datar ke dua, dari hal 6, adalah tidak benar, karena Pembanding tidak dapat membuktikan dalil untuk menyatakan sebelah Timur adalah milik Dg. Sangnging, karena berdasarkan Serifikat Hak Milik Nomor: Nomor: 20143, milik dari Pembanding sedari awal sebelah Timur adalah merupakan Jalan A.P. Pettarani, dan setelah dipecah menjadi Luas 300 M2, dengan Akta Jual Beli hingga saat ini tetap merupakan Sebelah Timur adalah Milik dari Terbanding, sehingga kepentingan hukum Pembanding atas obyek sengketa sudah tidak mempunyai hak apapun, dan jika didalilkan sebelah timur adalah berbatasan milik Hj. Sittiara Dg. Sangngging, adalah Perbuatan Melawan hukum;

TANGGAPAN TERBANDING ATAS KEBERATAN KEDUA DARI PEMBANDING

1. Tentang dalil Pembanding pada hal 6 dan halaman 7, yang menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Makassar, memutus melampaui batas kewenangannya Ultra Petita, adalah tidak benar karena sesuai fakta – fakta persidangan Penggugat / Terbanding dapat membuktikan



Gugatannya Vide Bukti P – 1, Bukti P – 2, Bukti P – 3, Dimana atas Putusan Pengadilan Negeri Makassar hal 41 alienea ke 3 halaman 42 alinea pertama yang menyatakan : Menimbang tentang besarnya harga jual sudah jelas berpegang pada AJB (akta jual Beli) bahwa AJB (akta jual beli) juga dapat diartikan sebagai Kwitansi penerimaan harga tanah yang sudah dilunasi, namun demikian Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik, tidak sehendak hatinya masuk secara paksa, maka ditempuhlah jalur hukum untuk mempertahankan haknya dan masih mengaku ada sisa pembayaran yang belum dilunasi dari harga jual keseluruhannya yaitu sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tetapi ternyata setelah majelis mempertimbangkan tentang bukti surat P – 1, P -2, P -3, uang yang sudah diserahkan kepada Para Penggugat adalah sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

1. Kwitansi tertanggal 7 Juli 2008 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
2. Kwitansi tertanggal 01 Agustus 2008 sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
3. Kwitansi tertanggal 27 Agustus;
4. Transfer tertanggal 1 Agustus 2008 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar rupiah);
5. Transfer tertanggal 4 Agustus 2008 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
6. Transfer tertanggal 28 agustus 2008 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);



Sehingga dengan demikian sisa pembayaran yang harus diserahkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat adalah sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Dengan hasil pembuktian tersebut membuktikan Penggugat / Terbanding dapat membuktikan dalil gugatannya dengan nilai sebenarnya karena ditemukannya bukti-bukti transfer yang membuktikan Gugatan Penggugat, sehingga kewenangan Majelis Hakim yang menilai bukti tersebut sebesar Rp. 250.000.000,- dan penerimaan tersebut tidak dapat disangkal oleh Pembanding;

TANGGAPAN TERBANDING ATAS KEBERATAN KETIGA DARI PEMOHON BANDING

Bahwa tentang dalil Pembanding pada halaman 8, yang mengutip putusan Pengadilan Negeri Makassar sebagai berikut, Bahwa mengenai Pertimbangan judexfactie yang menyatakan :”..... namun demikian penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, tidak sekehendak hatinya masuk secara paksa, maka ditempuhlah jalur hukum untuk mempertahankan haknya;

- Dalil Pembanding pada halaman 8 dari Memori bandingnya tersebut adalah tidak benar justru sebaliknya Pembanding itikad buruk, tidak lagi mau menyerahkan obyek jual beli, yang seharusnya setelah Penjual mengalihkan berdasarkan jual beli seketika itu juga menyerahkan kepada Terbanding tetapi kenyataannya, malahan menyewakan kepada pihak lain yakni Rumah Makan Ulu Juku, sehingga Pembanding terhalang haknya untuk menguasai obyek jual beli;
- Itupun sudah berselang setahun karena sejak tahun 2008 hingga 2009, Pembanding tidak mau menyerahkan lagi obyek sengketa hingga dikatakan mensomasi Terbanding pada Tahun 2014, bahkan



Pembanding tidak mau lagi sisa Pembayaran sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) Pembanding mau mengosongkan obyek jual beli dengan menambah harga Rp. 2.000.000.000,- kepada Terbanding setelah Pembanding Prinsipal dan kuasa hukumnya dan kuasa Terbanding, bertemu dan pembanding Tetap berpendirian dengan nilai Rp. 2.000.000.000,- ;

- Sedari awal Terbanding telah berupaya agar Pembanding mau menyerahkan suka rela, tetepi hal tersebut tidak ditanggapi dengan baik, bahkan saat ini pun Pembanding bahkan menyewakan kepada pihak lainnya atas obyek jual beli, terbukti pada saat diadakan Peninjauan setempat dimana Majelis Hakim melihat obyek jual beli, hinngga saat ini masih di tempati obyek jual beli atas seizin Pembanding, hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, karena obyek jual beli bukan lagi atas nama Pembanding, dengan melihat sepak terjang oleh Pembanding semakin memperlihatkan itikad buruknya ingin mengambil alih tanpa memandang obyek tersebut milik dari Terbanding;

TANGGAPAN TERBANDING ATAS KEBERATAN KEEMPAT DARI PEMBANDING

1. Tentang keberatan keempat dari Pembanding adalah tidak benar, dan sangat nampak mempertontonkan kebohongan – kebohongan Pembanding, karena berdasarkan Putusan Majelis Hakim YudexFactie, pada halaman 42 alinea ke dua, "menimbang bahwa dalam siding lokasi yang dilakukan pada tanggal 25 Juli 2017, Majelis melihat bahwa dibagian timur obyek sengketa ada penjual kelapa muda yangberjualan atas seizing dari Para Tergugat, sehingga Penggugat tidak dapat menggunakan tanah miliknya, dan Penggugat sudah melayangkan surat kepada Para Penggugat untuk mengosongkan tanah tersebut



sebelumnya (bukti P -8) tetapi tidak pernah dihiraukan oleh Para Penggugat”;

2. Bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Judexfacti, adalah benar adanya, dimana disebutkan pada alinea ke dua, Menimbang bahwa selanjutnya tentang bukti P – 6,dan bukti P -7, membuktikan bahwa memang antara penggugat dengan Para Tergugat, sudah terjadi Perjanjian perikatan jual beli tanah hal mana sebagaimana telah diakui oleh Para Tergugat dalam jawabannya;

- Berdasarkan Pengakuan Pembanding yang menyatakan obyek sengketa memang disewa oleh Rumah Makan Ulu Juku dan tetapi sejak 2009 sudah di kosongkan dst..., adalah senyatanya, setelah pengikatan jual beli Tahun 2008, terjadi Pembanding seharusnya menyerahkan obyek sengketa tatapi kenyataannya Pembanding tidak dapat menyerahkan obyek sengketa karena masih dalam status sewa dengan rumah makan ulu ujuku sehingga sisa Pembayaran sebesar Rp. 250.000.000,-tidak serahkan ke Penjual karena masih ada Penyewa, yang tidak mau menyerahkan obyek sengketa kepada Terbanding;
- Tidak mungkin Terbanding tidak mau membayar sisa pembayaran Rp. 250.000.000,- justru sebaliknya Para Pembanding dengan itikad buruk menaikkan lagi penawaran hingga mencapai sebesar Rp. 2.000.000.000,- jadi jumlah seluruhnya mencapai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) adalah hal yang mustahil, karena tidak adanya kesepakatan maka lebih tepat Terbanding melakukan upaya hukum melalui Pengadilan ini, untuk mencari keadilan dan kebenaran;



- Karena itikad buruk Pembanding, maka patut menurut hukum untuk menyatakan agar putusan ini dapat dilaksanakan seketika dan sekaligus, karena mengingat obyek sengketa hingga saat ini masih tetap dipersewakan kepada pihak yang tidak berkepentingan;

TANGGAPAN TERBANDING ATAS KEBERATAN KELIMA DARI PEMBANDING

1. Bahwa atas keberatan Pembanding pada hal 9, dimana Para Pembanding yang mengutip Putusan Pengadilan Negeri Makassar, pada hal 48, yakni :”Menimbang bahwa dengan diakuinya perjanjian tersebut oleh Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi, sehingga Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi tidak dapat dengan sendirinya membatalkan perikatan yang telah diakui dan dilaksanakan karena berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, tentang syarat – syarat perjanjian dan Pasal – Pasal 1338 sampai dengan Pasal 1340 yang mengatur tentang konsekuensinya bagi para pihak dalam melakukan suatu perjanjian yang melahirkan suatu perikatan;
- Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Nomor: 22/RPC/AJB/AR-VII/2008, tanggal 29 Juli 2008, luas tanah yang dijual oleh Para Pembanding seluas 300 M2, yang telah disepakati, sehingga kemudian hari jika didalam SHM Nomor: 20143, di pecah menjadi SHM 20866 atas nama Terbanding dengan luas 300 M2, dan didalam SHM Nomor : 20866, menjadi dengan luas 251 M2, sisa 38 M2, adalah merupakan bagian dari rolling jalan, adalah milik Penggugat / Pembanding, sehingga keliru jika Pembanding / Tergugat menilai lagi masih ada sisa tanah dari tanah yang telah dijual, seluas 300 M2;
- Dimana sangat jelas karena telah jual beli dari Sertifikat Hak Milik No. 2014/Ballaparang, atas nama Para Pembanding maka dipecah



berdasarkan jual beli Nomor :22/RPC/AJB/AR-VII/2008, Tanggal 29 Juli 2008, menjadi dengan luas 300 M2, milik dari Terbanding/Penggugat;

2. Bahwa berdasarkan putusan Majelis Hakim Yudexfactie, atas pertimbangannya pada halaman alinea 3, atas keberatan Pembanding yakni : "Menimbang bahwa tentang ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, adalah merupakan sesuatu yang tidak berdasarkan hukum, oleh sebab itu maka gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi sudah sepatutnya ditolak seluruhnya".

Tanggapan Terbanding atas Keberatan Pembanding sebagai berikut:

- Bahwa Apa yang diputuskan oleh Majelis Hakim yudexfactie, sudah tepat dan benar serta sesuai rasa keadilan, dimana dasar keberatan Pembanding tidak sesuai dengan fakta-fakta persidangan dan memutar balikkan fakta – fakta yang sebenarnya;
- Bahwa keliru Pembanding bila mengacu pada Penerbitan Sertifikat Hak Milik, seketika itu melunasi sisa pembayaran sebesar Rp 300.000.000,- yang benar adalah sejak ditanda tangannya jual beli didepan Notaris/PPAT, selaku Turut Tergugat, maka seketika itu pula pembayaran dilakukan oleh Pembanding, tetapi kenyataan yang ada Pembanding/Tergugat Rekonvensi, tidak mengosongkan obyek jual beli, yang masih dalam penyewaan Rumah Makan Ulu Juku, sehingga sisa tersebut belum dibayar yang jika dirinci berdasarkan bukti P-1, Bukti p-2 dan Bukti P-3, maka nilai yang sudah diterima oleh Pembanding sebesar Rp. 250.000.000,- oleh karena adanya itikad buruk Pembanding selaku Penjual, maka patut dan berdasar hukum, perbuatan melawan hukum Terbanding tidak terbukti adanya;



- Bahwa keliru jika Terbanding dikatakan telah wanprestasi atas obyek jual beli, karena sejak dipersewakan kepada pihak lain incasu rumah makan ulu juku, hingga dikosongkan oleh Pembanding, pembanding – tidak lagi menginginkan nilai sisa sebesar Rp. 250.000.000,- melainkan ingin menaikkan lagi nilai jual beli dengan kepada Terbanding sebesar Rp. 2.000.000.000,- sehingga seluruhnya menjadi sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) karena tidak adanya kesepakatan maka sudah sewajarnya Terbanding mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Makassar untuk mencari kepastian hukum atas jual beli obyek sengketa;
- Jika didalilkan Penggugat Rekonvensi, yang mensomasi Tergugat Rekonvensi, tanggal 16 Pebruari 2014, berdasarkan Bukti T-1, T-2 T-3, ingin melunasi sebesar Rp. 300.000.000,- adalah tidak benar karena Penggugat Rekonvensi, hanya menginginkan penambahan pembayaran sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) menjadi sebesar Rp. 4.000.000.000, (empat milyar rupiah) melihat itikad buruk dari Pembanding maka sudah sepantasnya Terbanding mengajukan gugatan pengosongan kepada Pembanding demi adanya kepastian hukum;

3. TANGGAPAN TERBANDING TENTANG GUGATAN PENGUGUT DAN JAWAB MENJAWAB

I. Adalah tidak benar hanya semata-mata kesimpulan dari Pembanding, tanpa merinci dari jawaban Terbanding, sebagai berikut:

1. Atas keberatan Pembanding didalam Memori Bandingnya pada hal 11, angkaromawi I, tidak benar hanya berkesimpulan tanpa dasar hukum yang jelas ;



2. Bahwa yang benar adalah jual beli berdasarkan akta Nomor :
22/RPC/AJB/AR-VII/2008, Tanggal 29 Juli 2008, dengan luas 300
M2(tiga ratus meter persegi) ;
3. Harga yang dibayar sebesar Rp. 1.750.000.000,- (bukti P-1, P-2,
P-3) pada tahun 2008;
 - Yang benar diajukannya gugatan pada tahun 2016, untuk mencari
kepastian hukum dari Terbanding, karena selama ini Pembanding
tidak ingin menyerahkan kembali tanah yang sudah
dijual kepada Terbanding, dengan luas keseluruhannya 300M2,
sesuai dengan akta jual beli 300 M2, bahkan Pembanding ingin
melepaskan haknya jika obyek sengketa menambah lagi jual beli
tersebut sebesar Rp. 2.000.000.000,- jadi seluruhnya menjadi Rp.
4.000.000.000,- (empat milyar rupiah)
 - Karena jual beli dengan luas tanah 300 M2, yang dimiliki
Pembanding, dengan penerbitan sertifikat hak milik, yang
didasarkan dengan Perda No. 15 Tahun 2004, maka diwajibkan
oleh hukum batas tanah sebelah Timur dijadikan rolling sehingga
batas tanah sebelah Timur Jalan A.P. Pettarani didalam sertifikat
menjadi 251 M2;
 - Yang menjadi pertanyaan dari Pembanding ?... Apakah setelah
harga telah disepakati yang tertuang didalam Akta Jual beli nomor :
22/RPC/AJB/AR-VII/2008, Tanggal 29 Juli 2008, dengan luas 300
M2, yang dibenarkan oleh Pembanding dengan harga
2.000.000.000,- dimana sisa tanah 38 M2, dari SHM Nomor :
20866/kelurahan Ballaparangseluass 251 M2, dapat kembali
menjadi MILIK PEMBANDING ? ;



TENTANG TANGGAPAN PEMBANDING ATAS GUGATAN
PENGUGAT/ TERBANDING, PARA TERGUGAT TELAH
MENGAJUKAN JAWABAN ATAS GUGATAN YANG PADA INTINYA
SEBAGAI BERIKUT:

1. Atas jawaban pembanding tersebut tidak benar karena setelah jual beli terjadi Pembanding tidak lagi mau menyerahkan seluruh hasil yang telah dijual kepada Terbanding, seluas 300 M2, ironisnya Pembanding bahkan menuntut kembali sisa tanah yang menjadi Rolling jalan dimana acuan pembanding mengacu pada luas SHM Nomor : 20866 / ballaparang luas 251 M2;
2. Sebagai Para Penjual /Para Pembanding yang beritikad baik, telah melepaskan haknya seluas 300 M2, dengan harga sebesar Rp. 2.000.000.000,- jika kemudian terbit sertifikat dengan luas 251 M2, apakah sisa tanah seluas 38 M2, masih lagi milik Pembanding ? ;
3. Jelas dengan tuntutan Pembanding yang menuntut kembali apa yang telah dijualnya terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Bahwa batas tanah yang ditunjuk oleh Terbanding sudah sesuai dengan batas tanah yang berbatasan dengan Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan A.P. Pettarani, dengan luas seluruhnya 300 M2, itupun diakui oleh Pembanding, yang menjadi persoalan hukum Pembanding tidak lagi mau menerima sisa pembayaran sebesar 250.000.000, dari jual beli yang telah diterima Pembanding sebesar Rp. 1.750.000.000,- dimana Pembanding menginginkan lagi Tambahan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);



II. TENTANG GUGATAN REKONVENSI DARI PEMBANDINGAN
JAWABAN TERGUGAT REKONVENSI DARI TERBANDING

1. Sebagaimana maksud dari Para Tergugat yang mengajukan gugatan rekonvensi, yang saat ini berkedudukan selaku Penggugat Rekonvensi, dan semula Penggugat dalam konvensi saat ini berkedudukan selaku Tergugat dalam Rekonvensi;
2. Bahwa segala sesuatu apa yang dikemukakan dalam Replik dalam Konvensi tersebut diatas juga merupakan satu kesatuan yang dikemukakan pula dalam Tergugat dalam Rekonvensi ini ;
3. Bahwa dalil Penggugat Rekonvensi, pada point 3 adalah tidak benar, dan mengada – ngada, karena sesuai jual beli No. 22//RPC/JB/AR-VII/2008, tanggal 29 Juli 2008 adalah seluas 300 M2, adapun luas tanah yang tercantum didalam sertifikat milik Tergugat Rekonvensi, adalah sepenuhnya untuk menentukan luas tanah yang ingin disertifikatnya, dan hal tersebut sudah sesuai dengan Pasal 1457 KUH Perdata jo Pasal 1458 KUHPerdata;
- Dan Para Penggugat Rekonvensi, pada tahun 2008, tidak pernah mengeluarkan Penyewa dari tanah yang telah dibeli oleh Tergugat Rekonvensi, karena sejak Turut Tergugat 12, mengajukan somasi pada Tanggal 31 Maret 2009, untuk mengosongkan obyek jual beli, para Penggugat Rekonvensi tidak pernah mengosongkan penyewau lu juku, demikian dalil Penggugat rekonvensi tidak benar, jika mengeluarkan Penyewa sejak tahun 2008 ;
4. Bahwa dalil Penggugat Rekonvensi pada point 4, adalah tidak benar, yang ada hanya dalil mengada-ngada, karena sejak terjadinya obyek jual beli seluas 300M2, adalah merupakan hak



sepenuhnya milik Tergugat Rekonvensi, untuk menentukan luas tanah, yang kebetulan saja didalam SHM Milik Tergugat Rekonvensi tercantum seluas 251 M2, bukan berarti luas hanya 251, karena dasar terbitnya SHM No. 20866, mengacu pada jual beli akta nomor : 22//RPC/JB/AR-VII/2008, tanggal 29 Juli 2008 adalah seluas 300 M2, tidak pernah ada tercantum didalam jual beli seluas 251 M2, melainkan yang ada seluas 300M2, dengan harga seluruhnya sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

- Sebelah utara : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging
dkk.
- Sebelah Timur : Jalan. A. P. Pettarani
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Badan Koordinasi
Kegiatan Kesejahteraan Sosial Propinsi
Sul Sel
- Sebelah Barat : Jalan Nikel.

- Adapun jika didalilkan oleh Para Penggugat Rekonvnesi, batas Sebelah Timur disebut milik HJ. Sittiara Dg Sangnging, adalah tidak benar, karena akte jual beli nomor : 22//RPC/JB/AR-VII/2008, tanggal 29 Juli 2008 adalah seluas 300 M2, tidak ada disebut sebelah Timur milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging, melainkan yang ada sebelah timur berbatasan dengan Jalan AP. Pettarani;
- Dan jika dikemudian hari ada batas tanah sebagaimana dalil Para Penggugat Rekonvensi, patut diduga adanya pemalsuan dokumen, yang juga dapat diduga melakukan tindak pidana pemalsuan data-data yang tidak sesuai dengan dokumen yang semula sesuai jual beli No. 22//RPC/JB/AR-VII/2008, tanggal



29 Juli 2008 adalah seluas 300 M2, yang batas sangat jelas tercantum didalamnya;

5. Bahwa dalil Penggugat pada point ke 5, adalah tidak benar, dan cenderung lebih memutar balikkan fakta hukum, karena sesuaikenyataan yang dijual oleh Penggugat Rekonvensi, adalah seluas 300M2 bukan luas 251 M2, adapun jika tercantum didalam SHM milik Penggugat 251 M2, hak Tergugat Rekonvensi untuk menentukan luasnya yang tercantum didalam SHM milik Tergugat Rekonvensi yang dibeli kepada Penggugat Rekonvensi, karena sejak jual beli terjadi antara PeggugatRekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi maka hak tersebut telah beralih kepemilikannya kepada Pembeli seluas 300M2, Vide Pasal 1458 KUHPerdara, sehingga sangat tepat jika Petitum Tergugat Rekonvensi meminta untuk disahkan obyek jual seluas 300M2 didalam jual beli, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa dalil Penggugat Rekovensinya pada point 6, adalah dalil sepihak yang hanya semata-mata mengacu pada SHM milik Tergugat Rekonvensi, seluas 251 M2, tanpa mencermati dengan jelas akta jual beli yang tercantum didalam obyek jual beli seluas 300M2, (tiga ratus meter persegi) karena sejak jual beli terjadi merupakan hak dan wewenang milik Tergugat Rekonvensi sepenuhnya untuk menentukan luas tanahnya menjadi 251M2, sehingga sangat keliru jika Penggugat Rekonvensi hanya mengacu SHM yang luasnya 251 M2, karena tidak pernah ada



jual beli tanah seluas 251M2, sebagaimana dalil Penggugat Rekonvensi selama ini ;

7. Bahwa dalil Penggugat Rekonvensi pada point 8 dan 9 , adalah dalil yang tidak benar, dan mengada-ngada, dengan alasan sebagai berikut, sebagaimana jawaban kami sebelumnya, sejak tahun 2008, Para Penggugat Rekonvensi, tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menerima sisa Pembayaran sebesar Rp. 300.000.000,- dari seluruhnya yang diterima sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) karena surat Para Tergugat 12, yang menyurat Kepada Penggugat Rekonvensi Tanggal 31 Maret 2009, tidak pernah ditanggapi dengan baik, bahkan sebaliknya Penggugat Rekonvensi selalu mengindar karena obyek tersebut masih sementara disewa oleh rumah ulu juku saat itu, sehingga Penggugat Rekonvensi selalu mengindar dari Tergugat Rekonvensi;

- Sangat jelas dapat diduga dalil Penggugat Rekonvensi, sebagaimana dalilnya yang tercantum pada point 9, sangat nyata, ingin mengelabui persidangan ini, seolah-olah Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi kewajibannya, bahkan Penggugat menentukan lagi harga permeternya sebesar maksimal 50.000.000,- juta permeter, sementara Tergugat Rekonvensi, tidak menikmati tanah miliknya yang telah dibeli dari Penggugat Rekonvensi, karena disewa oleh pengontrak ulu juku sejak tahun 2008 hingga Turut Tergugat mensomasi Penggugat Rekonvensi untuk memenuhi kewajibannya ;
- Sementara disatu sisi nilai sebesar Rp. 1.700.000.000,- telah dinikmati oleh Penggugat Rekonvensi yang jika dideposito



- selama sembilan (9) tahun lamanya, maka telah melebihi harga yang sesungguhnya dari kesepakatan jual beli 2.000.000.000,-;
8. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat Rekonvensi pada point 10 dan point 11, adalah tidak benar, dan keliru serta mengada – ngada jika Penggugat Rekonvensi, menentukan luas tanah yang dibeli Tergugat Rekonvensi, seluas 251 M2, sementara luas tanah sesuai Akta Jual Beli, No. 22//RPC/JB/AR-VII/2008, tanggal 29 Juli 2008 adalah seluas 300 M2, dan tidak ada kesepakatan Penggugat Rekonvensi, dan Tergugat Rekonvensi dengan menentukan nilai perhitungan sehingga menjadi Rp. 950.000.000,- oleh karena tidak pernah ditentukan sebagaimana kesepakatan Jual Beli yang tercantum baik di dalam jual beli maupun kwitansi yang telah disepakati sejak semula dengan nilai sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) karena tidak ditentukan didalam jual beli, maka dalil Penggugat mohon untuk dikesampingkan ;
- Terhadap dalil Penggugat Rekonvensi, pada point 11, dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum, yang menentukan nilai sebesar Rp. 950.000.000,- dan tidak diperjanjikan sebagaimana tertuang didalam perjanjian jual beli berdasarkan akta No. 22//RPC/JB/AR-VII/2008, tanggal 29 Juli 2008 dengan demikian dalil tersebut untuk dikesampingkan;
9. Bahwa dalil Penggugat Rekonvensi pada point 12, tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena Tergugat Rekonvensi, keliru jika didalilkan Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum, malahan sebaliknya karena Penggugat Rekonvensi yang melalaikan kewajibannya yang tidak mentaati perjanjian jual beli,



menyerahkan tanah yang telah dibeli oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga Tergugat Rekonvensi mengalami kerugian dengan tidak menikmati obyek jual beli yang merupakan hak dari Pembeli yang beritikad baik, sehingga keliru jika Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;

- Keliru Penggugat Rekonvensi, mendalilkan harga jual beli tanah didalilkan dengan harga emas, pada saat tahun 2008, parameter apa yang dipergunakan oleh Penggugat Rekonvensi mengacu pada harga emas, sementara hal tersebut tidak pernah diperjanjikan didalam jual beli Incasu Akta Jual beli No. 22//RPC/JB/AR-VII/2008, tanggal 29 Juli 2008, malahan sebaliknya harga yang tercantum didalam jual beli adalah sebesar Rp. 408.450.000,- telah melampaui kewajiban Tergugat Rekonvensi untuk membeli tanah tersebut hingga mencapai sebesar Rp 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah);
- Malahan sebaliknya karena adanya itikad baik dari Tergugat Rekonvensi, selaku Pembeli yang jujur sehingga Tergugat Rekonvensi ingin melunasi sisa pembayarannya sebesar Rp. 300.000.000,- terhadap Penggugat Rekonvensi, dari luas tanah seluruhnya seluas 300 M2 sesuai akta jual beli No. 22//RPC/JB/AR-VII/2008, tanggal 29 Juli 2008;

- 10.** Bahwa dalil Penggugat Rekonvensi pada point 13 dan 14, adalah dalil yang tidak benar, dan tidak berdasar hukum, dengan alasan sebagai berikut, oleh karena tidak diperjanjikan sejak semula didalam akta jual beli, maupun kesepakatan yang tercantum didalam kwitansi jual beli, maka dalil Penggugat patut menurut hukum untuk dikesampingkan, dimana kerugian materiil



dalil Penggugat Rekonvensi, sebesar Rp. 350.000.000,- yang tidak diperjanjikan sebelumnya dan hanya merupakan sepihak dan tanpa persetujuan dari Tergugat Rekonvensi, untuk dikesampingkan malahan sebaliknya yang ada pengakuan Penggugat Rekonvensi hutang pokoknya hanya sebesar Rp. 300.000.000,- dari luas tanah akta jual beli 300 M2 incasu No. 22//RPC/JB/AR-VII/2008, tanggal 29 Juli 2008;

- 11.** Bahwa dalil Penggugat pada point 14, adalah dalil yang tidak benar, serta tidak berdasar hukum, justru malahan sebaliknya Penggugat Rekonvensi yang melakukan perbuatan melawan hukum, karena tidak mau lagi menerima sisa pembayaran dari Tergugat Rekonvensi, sebesar Rp. 300.000.000,- sebagaimana kesepakatan jual beli malahan sebaliknya Penggugat bahkan mengalangi jual beli ini terlaksana dengan menambah lagi jual beli sebesar Rp. 350.000.000. (tiga ratus lima puluh juta rupiah) hal ini membuktikan Penggugat Rekonvensi adalah Penjual beritikad Buruk, karena sudah melalaikan kewajibannya untuk menyerahkan obyek jual beli kepada Tergugat Rekonvensi, selama 9 Tahun lamanya sementara hasil jual beli telah dinikmati oleh Pengugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) tanpa mau menyerahkan obyek jual beli tersebut, kepda Tergugat Rekonvensi;

III. TENTANG TANGGAPAN PEMBANDING TERHADAP ALAT BUKTI PENGUGAT

- Tentang bukti P – 1, P – 2, P – 3, sebagaimana pengakuan Pembanding yang mengakui adanya bukti transfer, adalah benar adanya maka berdasarkan pengakuan Pembanding mengakui



luas tanah seluruhnya adalah seluas 365 M2, yang dijual oleh
Pembanding kepada Terbanding;

- Karena apa yang dituangkan didalam perjanjian kedua belah merupakan kesepakatan yang mengikat dan merupakan undang – undang bagi kedua pihak, sehingga dengan adanya kwitansi tanda penerimaan uang dan dicantumkan luas tanah 365 M2, serta pengakuan Pembanding yang membenarkan atas bukti-bukti tersebut maka hal tersebut membuktikan luas seluruhnya yang dijual oleh Pembanding seluas 365 M2 ;
- Apa yang didalilkan oleh pembanding Pasal 5 dari Akta Pengikatan 22/RPC/JB/AR-VII/2008, Tanggal 29 Juli 2008, dengan luas 300 M2, adalah hak Pembeli jika dikemudian hari berkurang dari hasil pengukuran dari BPN menjadi 251 M2, karena batasan disebelah Timur berbatasan dengan jalan A.P.Pettarani, yang merupakan Rolling Jalan , yang diperuntukan bagi kepentingan social ;

IV. TANGGAPAN TERBANDING ATAS KESIMPULAN PEMBANDING

1. Apa didalilkan oleh Pembanding adalah keliru didalam menilai obyek jual beli, karena setelah jual beli terjadi dan uang dari hasil jual beli telah diterima dengan utuh sebagaimana diakui oleh Pembanding, segala hak atas obyek jual beli tidak ada lagi kepada Penjual, sehingga jika di kemudian hari obyek tersebut dikenakan Roling Jalan, maka merupakan resiko dari Pembeli / Terbanding, kemudian jika di-asumsikan bagian roling jalan adalah milik Pembanding adalah sangat keliru, dan apa yang telah dijual oleh Pembanding sudah bukan lagi hak dari Pembanding;



2. Yang benar Pembanding tidak lagi mau menerima sisa pembayaran sebesar Rp. 250.000.000,- melainkan yang diinginkan Penambahan nilai jual menjadi sebesar Rp. 150.000.000,- sebagaimana dalil – dalil Pembanding, menjadi seluruhnya sebesar Rp. 350.000.000,- ;
3. Yang sebelum penawaran tersebut diatas senyatanya Pembanding menginginkan penambahan nilai sebesar Rp. 2.000.000.000,- jadi seluruhnya menjadi sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) atas penawaran Pembanding tersebut memeperlihatkanitakad buruk Pembanding tersebut diatas dan wajar jika Terbanding mengajukan gugatan ini di Pengadilan untuk menjamin adanya kepastian hukum;
4. Tentang kesimpulan Pembanding, pada hal 16 adalah sangat mengada-ngada, tentang bukti P – 6 dan Bukti P – 7, karena hal tersebut membuktikan secara nyata Para Pembanding telah menerima dana dari Terbanding, dimana Para Pembanding tidak dapat membantah kebenaran dari Gugatan Penggugat /Terbanding;
 - Kwitansi tersebut merupakan panjar yang diterima oleh Para Pembanding ;
 - dimana pembayaran tidak sekaligus dibayar dan pembayarannya atas kehendak dari Para Pembanding ;
 - bahwa yang disepakati obyek jual beli sesuai dengan kwitansi seluas 365 M2, bukan mengacu pada obyek SHM yang telah dimohonkan oleh Terbanding, ke BPN sehingga menjadi 251 M2, karena setelah jual beli terjadi luasan obyek jual beli, tidak dapat lagi dianggap bagian dari Sertifikat Nomor 20143 atas



nama para Pembanding, karena setelah dipecah dari luas tanah 365 M2, menjadi milik Terbanding ;

5. Tentang bukti P – 8, tersebut membuktikan kepada Para Pembanding, sejak terjadi transaksi jual beli, di Kantor Notaris /PPATTahun 2008, Pembanding tidak dapat mengosongkan dengan segera atas obyek jual beli, sementara Pembanding hanya berjanji dan berjanji ingin mengosongkan obyek jual beli; Berdasarkan bukti P – 1, bukti P-2, bukti P- 3, bukti P - 4, bukti P - 5, bukti P -6, bukti P -7, bukti P -8, bukti P -9 dan bukti P – 10, membuktikan gugatan Penggugat / Terbanding, dengan terbuktinya gugatan Penggugat / Terbanding, dimana berdasarkan bukti P – 1, P -2 dan Bukti P – 3, Pembanding telah menerima uang pembayaran dari Terbanding sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;

V. TANGGAPAN TERBANDING ATAS PEMBUKTIAN PARA TERGUGAT

Tanggapan Terbanding atas alasan Pembading adalah tidak benar yang sengaja memutar balikkan fakta- fakta hukum serta tidak sesuai dengan rasa keadilan.

1. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Pembanding adalah tidak benar, yang benar adalah jual beli atas obyek sengketa seluas 365 M2, sesuai dengan bukti Kwitansi Penerimaan yang diterima oleh Para pembanding;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat Rekonvensi, adalah hal yang tidak manusiawi, karena apa yang didalilkan semata-mata menginginkan penambahan nilai obyek jual beli sebesar Rp. 150.000.000,- sementara Tergugat Rekonvensi / Terbanding, kewajibannya masih tersisa sebesar Rp. 250.000.000,- Vide bukti



P – 1, bukti P – 2 dan Bukti P – 3, yang seluruhnya telah diterima oleh Penggugat Rekonvensi/ Pembanding sebesar Rp. 1.750.000.000,- dari harga Pasar dari Penjual / Para Pembanding sebesar Rp. 2. 000.000.000,- (dua milyar rupiah);

3. Tentang alasan Pembanding, atas gugatan Penggugat

- Tanggapan Terbanding, dimanamenjelaskan apakah tanah luas 65 M2, tanah tersebut milik Penggugat / Terbanding, yang dijawab tidak berhak, adalah tidak benar, karena Pembanding tidak dapat membuktikan Gugatan Rekonvensinya atas obyek, malahan sebaliknya Terbanding dapat membuktikan Gugatannya vide bukti P – 1, P- 2 dan bukti P -3, sebagai bukti yang autentik, yang tidak dapat dibantah oleh Pembanding;
Dalil Pembanding yang menyatakan Tanah seluas 65 M2, adalah merupakan tanah rincik, yang benar adalah tanah tersebut saat ini telah dipergunakan sebagai tanah Pejalan kaki sebagai fasilitas jalan umum (Fasum) Tentang bukti T-5 dan T-6, membuktikan benar sebagai ahli waris, dihubungkan dengan Bukti P – 7, Para Pembanding adalah ahli waris dari Alm. H. Adam Taba, untuk menjual obyek jual beli tersebut berdasarkan Surat Pernyataan menjual dengan luas 65 M2 ;
- Bahwa benar keterangan saksi Syaruddin melihat BPN melakukan pengukuran dengan luas seluruhnya 365 M2 ;
- Bahwa benar tidak ada lagi ahli waris dari Pembanding yang melihat Pengukuran atas obyek jual beli, karena Pembanding telah menjual obyek jual beli, sehingga Para Pembanding tidak mempunyai lagi hak / kepentingan atas obyek jual beli tersebut, sehingga Pembanding tidak hadir didalam pengukuran ;



4. Bahwa tentang bukti T – 7 dan bukti T – 10, H. Adam meninggal dunia tanggal 3 Pebruari 2007, dimana tanah seluas 65 M2 yang merupakan tanah Fasum telah dijual oleh Para Pembanding (Vide bukti P – 7) membuktikan Para Pembanding telah menjual atas tanah fasum kepada Terbanding;
5. Dalil pembanding pada point 5, dari memori bandingnya adalah tidak benar, karena setelah permohonan Pembanding atas Obyek Jual beli tanah seluas 300 M2. Ke Kantor BPN, diperuntukan rencana Rolling sehingga sisa Tanah yang telah dijual oleh Para pembanding tidak lagi mempunyai kepentingan atas obyek tersebut, karean obyek tersebut telah dijual oleh Para Pembanding ;
6. Didalam dalil Pembanding, pada point 6, adalah tidak benar, karena apabila hal tersebut dipaksakan akan menimbulkan perbuatan melawan hukum, karena factual hukum Para Pembanding telah melepaskan haknya kepada Terbanding Vide bukti P - 7 ;
 - Sehingga keliru jika batas – batas tanah yang ingin dikabulkan akan bertentangan dengan batas tanah yang sesungguhnya berdasarkan bukti – bukti surat karena selama ini Pembanding, tidak dapat membuktikan sanggahannya sehingga apabila hal tersebut dipaksakan akan beralikabt hukum dikemudian hari karena selama ini batas – batas tanah tersebut bukti dari hasil penjualan yang dijual oleh Para Pembanding kepada Terbanding, sehingga adalah mustahil hal tersebut dapat dikabulkan.



Berdasarkan segala uraian tersebut diatas Termohon Banding memohon Kepada Ketua Majelis Hakim Tinggi Makassar, yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memutus dengan Putusannya sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding /Para Tergugat/Penggugat Rekonvensi
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 340/Pdt.G/2016/PN.Mks, tanggal 12 September 2017 ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli No. 22/RPC/JB/AR-VII/2008, Tanggal 29 Juli 2008, yang dibuat oleh Turut Tergugat (Tergugat 1 s/d Tergugat XI) dengan Penggugat adalah sah dan mengikat ;
3. Menyatakan menurut hukum jual beli berdasarkan harga pasar dari seluruhnya sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar) yang telah dibayar tunai oleh Penggugat kepada Para Tergugat sebesar Rp. 1.750.000.000,- (Tergugat 1 s/d Tergugat X1) sah dan mengikat;
4. Menyatakan menurut hukum nilai obyek jual beli dengan luas seluruhnya 300 M2 (tiga ratus meter persegi) dengan batas – batas antara lain :
 - Sebelah utara : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging dkk.
 - Sebelah Timur : Jalan. A. P. Pettarani
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Badan Koordinasi Kegiatan Kesejahteraan Sosial Propinsi Sul Sel
 - Sebelah Barat : Jalan Nikel.

Dengan Sertifikat Hak Milik No. 20143/ Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rappocini dengan surat ukur Nomor : 00163/2002, Tanggal 16 Desember Tahun 2002, di pecah menjadi Sertifikat Hak



Milik No. 20866, dengan luas 251 M2 (dua ratus lima puluh satu meter persegi) dengan harga jual belisebesar Rp. 2.000.000.000, atas nama Penggugat, adalah sah dan mengikat;

5. Menghukum kepada Penggugat menyerahkan sisa pembayaran Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) kepada Para Tergugat 1 s/d Tergugat X1 ;

6. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat secara suka rela atas obyek jual beli dengan Sertifikat Hak Milik No. 20866, dengan luas 251 M2, atas nama Penggugat seketika dan sekaligus pada saat putusan ini diucapkan ;

7. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan obyek jual beli, No. 22/RPC/JB/AR-VII/2008, Tanggal 29 Juli 2008;

- Sebelah utara : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging dkk.
- Sebelah Timur : Jalan. A. P. Pettarani
- Sebelah Selatan: Tanah Milik Badan Koordinasi Kegiatan Kesejahteraan Sosial Propinsi Sul Sel
- Sebelah Barat : Jalan Nikel.

Dengan Sertifikat Hak Milik No. 20866/Kelurahan Balla Parang, Kecamatanrappocini, dengan luas 251 M2 (dua ratus lima puluh satu meter persegi) dengan harga jual beli sebesar Rp. 2.000.000.000, atas nama Penggugat ;

8. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk mentaat isi putusan ini;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :



- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 6.796.000 (enam juta tujuh ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah).

Kontra memori banding tersebut telah disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat dan turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing 9 Januari 2018 dan tanggal 16 Januari 2018 oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Makassar, kepada para Pembanding semula Para Tergugat dan terbanding semula Pembanding telah diberitahukan haknya untuk memeriksa berkas perkara masing-masing pada tanggal 6 Oktober 2017 , tanggal 13 November 2017 dan tanggal 17 November 2017 oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa pada pokoknya Terbanding, semula Penggugat menuntut agar Terbanding, semula Penggugat dihukum untuk menyerahkan sisa pembayaran kepada Para Pembanding, semula Para Tergugat sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan menuntut agar Para Pembanding, semula Para Tergugat dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat secara suka rela atas obyek jual beli Akta



No.22/RPC/JB/AR-VII/2008 tanggal 29 Juli 2008 dengan harga jual beli sebesar RP 2.000.000.000; (dua milyar rupiah) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 20866, seluas 251 m² (dua ratus lima puluh meter persegi), atas nama Penggugat, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging;
- Sebelah Timur : Jalan AP. Pettarani;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Badan Koordinasi Kegiatan Kesajehteraan Sosial Propinsi Sulsel;
- Sebelah Barat : Jalan Nikel;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Para Pembanding, semula ParaTergugat membantah dengan mengajukan dalih bantahannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa telah disepakati jual beli tanah antara Terbanding, semula Pengugat dengan Para Pembanding, semula Para Tergugat seluas kurang lebih 300 m² dengan harga Rp. 2.150.000.000,--(dua milyar seratus lima puluh juta rupiah), termasuk tanah yang posisinya di sebelah timur yang terkena rolling jalan A.P. Pettarani. Tetapi selanjutnya Terbanding, semula Penggugat justru berubah sikap tidak mau membayar harga tanah yang terkena rolling jalan A.P. Pettarani tersebut, sehingga Terbanding, semula Penggugat hanya mau membayar senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), karena tanah yang terkena rolling tidak dihargai dan bahkan Terbanding, semula Penggugat secara tegas dalam gugatannya menuntut tanah yang seluas 251 m² untuk diserahkan kepadanya. Para Pembanding, semula Para Tergugat belum menyerahkan tanah tersebut karena Terbanding, semula Penggugat belum melunasi kekurangan pembayaran sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);



Menimbang, dalam gugatan rekonsensi Para Pembanding, semula Para Tergugat/Para Penggugat Dalam Rekonsensi menuntut agar Terbanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi membayar sisa harga tanah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan kerugian materiil sebesar Rp. 350.033.200,- (tiga ratus lima puluh juta tiga puluh tiga ribu dua ratus rupiah). Tuntutan tersebut didasarkan dalih bahwa sejak tahun 2008 Terbanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Pembanding, semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonsensi, karena tidak membayar sisa harga tanah obyek jual beli;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan memperhatikandengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 12 September 2017 Nomor 340/Pdt.G/2016/PN.Mks dan telah pula membaca dan memperhatikan dengan seksama memori banding dan kontra memori banding yang diajukan oleh para pihak, maka Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan faktayang terungkap dipersidangan, memori banding, dan kontra memori, maka pokok permasalahnya adalah tentang berapa kekurangan harga tanahyang belum dibayar dan pengganti kerugian yang harus dibayar oleh Terbanding, semula Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi, serta batas sebelah timur dari tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa permasalahan tentang berapa kekurangan harga tanah yang belum dibayar dan pengganti kerugian yang harus dibayar oleh Terbanding, semula Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi, Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat



dan mempertimbangkan dengan tepat dan benar semua alat bukti dan alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, bahwa kekurangan pembayaran harga tanah obyek sengketa yang harus dibayar oleh Terbanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan menolak gugatan Para Pembanding, semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tentang pembayaran ganti rugi;

Menimbang, bahwa tentang batas sebelah timur tanah obyek sengketa, Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan, bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 20866/Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rappocini dan Surat Ukur Tanggal 12/08/2008 Nomor 00894/2008 luas tanah obyek sengketa adalah 251 m² (dua ratus lima puluh satu meter persegi). Batas-batas tanah yang tersebut dalam Surat Ukur telah ditandai dengan patok-patok (sebagai penanda batas) yang dipasang oleh Badan Pertanahan Nasional. Tanah yang berada antara patok-patok batas yang berada disebelah timur dengan jalan A.P. Pettarani adalah garis sempadan Jalan A.P. Petarani untuk kepentingan publik, antara lain instalasi air, listrik, gas, saluran pembuangan, yang juga merupakan jalur yang tidak boleh didirikan bangunan;

Menimbang, bahwa untuk memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi, maka sekalipun di dalam Sertifikat Hak Milik No. 20866/Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rappocini dan Surat Ukur Tanggal 12/08/2008 Nomor 00894/2008 luas tanah obyek sengketa adalah 251 m² (dua ratus lima puluh satu meter persegi) dengan batas patok-patok, harus disebutkan juga batas-batas tanah obyek sengketa tersebut;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka batas sebelah timur tanah obyek sengketa adalah Sempadan Jalan A.P. Pettarani;

Menimbang, bahwa tentang redaksi amar putusan, dengan mendasarkan pada petitum subsider, sepanjang berkaitan dan tidak bertentangan dengan dengan petitum primer, Majelis Hakim tingkat banding memandang perlu memperbaiki redaksi amar putusan Majelis Hakim tingkat pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 340/Pdt.G/2016/PN.Mks tanggal 12 September 2017 dapat dipertahankan dan harus dikuatkan pada peradilan tingkat banding, dengan perbaikan sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam putusan Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Makassar gugatan Terbading, semula Penggugat dikabulkan sebagian dan putusan tersebut pada peradilan tingkat banding dikuatkan dengan perbaikan, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Para Pembanding semula Para Tergugat;

Mengingat Undang-undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan pelaksanaannya Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen In Gewesten Buiten Java En Madura Stb. Nomor 1947/227 (Rbg/ Reglement Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (Khusus pasal 199-205 dan 207), dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait;



MENGADILI:

- Menerima permintaan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 12 September 2017 Nomor 340/Pdt.G/2016/PN.Mks yang dimintakan banding tersebut, sehingga amar selengkapannya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Terbanding, semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli tanah antara Para Pembanding, semula Para Tergugat dengan Terbanding, semula Penggugat, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 22/RPC/JB/AR-VII/2008 tanggal 29 Juli 2008, yang dibuat oleh Turut Tergugat adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan jual beli tanah dengan harga pasar sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) telah dibayar oleh Terbanding, semula Penggugat kepada Para Pembanding, semula Para Tergugat sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
4. Menghukum Terbanding, semula Penggugat untuk membayar kekurangan pembayaran harga tanah sebesar Rp. 250.000.000; (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Para Pembanding, semula Para Tergugat;
5. Menghukum Para Pembanding, semula Para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Terbanding, semula Penggugat secara suka rela atas obyek jual beli, yaitu tanah seluas 251 m² (dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas,



- Sebelah Utara : Tanah Milik Hj. Sittiara Dg. Sangnging;
- Sebelah Timur : Sempadan Jalan A.P. Pettarani;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Badan Koordinasi Kegiatan Kesejahteraan Sosial Provinsi Sulsel;
- Sebelah Barat : Jalan Nikel;

Sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.20866/Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rappocini atas nama Terbanding, semula Penggugat;

6. Menghukum kepada Turut Terbanding, semula Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini;

7. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Para Pembanding, semula Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Pembanding, semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari **RABU** tanggal **28 FEBRUARI 2018** oleh kami **SUGENG HIYANTO, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Makassar sebagai Ketua Majelis Hakim, **I. NYOMAN SUKRESNA SH.** dan **NANI INDRAWATI, SH.M.HUM.** keduanya Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Makassar, masing-masing sebagai Anggota Majelis Hakim. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk Umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis Hakim bersama-sama dengan kedua Anggota



Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh **NY.TIMANG, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Makassar, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.-

KETUA MAJELIS HAKIM,

ANGGOTA MAJELIS HAKIM,

ttd

SUGENG HIYANTO,SH.MH.

ttd

I NYOMAN SUKRESNA, SH.

PANITERA PENGGANTI,

ttd

NANI INDRAWATI, SH.M.HUM.

ttd

NY. TIMANG ,SH.

BIAYA PERKARA

1. MeteraiRp. 6.000,-
2. RedaksiRp. 5.000,-
3. LegesRp. 3.000,-
4. Pemberkasan . . . **Rp.136.000,-**

Jumlah Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah).