



P U T U S A N

NOMOR : 165 / PDT / 2020 / PT.MKS

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut didalam perkara gugatan antara :

Ibu SALMA, bertempat tinggal di Jl. Pampang V No. 14, Kel. Pampang, Kec. Panakukkang, Kota Makassar. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada GUNAWAN, SH. DKK beralamat di Kantor Hukum di GTC Mall, GN 01-021, 1st Floor, Jalan Metro Tanjung Bunga, Kota Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2019, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 20 Februari 2019, Nomor: 301/Pdt/2019/KB; yang selanjutnya disebut sebagai ;

PEMBANDING Semula TERGUGAT I ;

LAWAN

LOURIN NOVA Atau LOURIN NOVA PAUNTIK, berkedudukan di Jl. Taman Sari II No. 71 karang Tengah, Lebak Bulus Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada SEMUEL B. PAEMBONAN, SH. MH. DK beralamat di KOMPLEK PERUMAHAN HAMZY BLOK T2/11 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2018, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 15 Januari 2019, Nomor: 101/Pdt/2019/KB; yang selanjutnya disebut sebagai ;

TERBANDING Semula PENGGUGAT ;

D A N

- 1. JUMRIATI**, bertempat tinggal di Jl. Pampang V No. 14, Kel. Pampang, Kec. Panakukkang, Kota Makassar, sebagai **Tergugat II**;
- 2. NURLIA**, bertempat tinggal di Jl. Pampang V No. 14, Kel. Pampang, Kec. Panakukkang, Kota Makassar, sebagai **Tergugat III**;



3 SANGKALA DG. RAPI, bertempat tinggal di Jl. Pampang I No. 6 B, Kel. Pampang, Kec. Panakukkang, Kota Makassar, sebagai **Tergugat IV**;

4 IKBAR, bertempat tinggal di Jl. Pampang V No. 14, Kel. Pampang, Kec. Panakukkang, Kota Makassar, sebagai **Tergugat V**;

5 USMAN, bertempat tinggal di Jl. Pampang V No. 14, Kel. Pampang, Kec. Panakukkang, Kota Makassar, sebagai **Tergugat VI**;

6. Ny. MANTASIA, bertempat tinggal di Jl. Pampang V No. 14, Kel. Pampang, Kec. Panakukkang, Kota Makassar, sebagai **Tergugat VII**;

7. DAERI, bertempat tinggal di Jl. Pampang V No. 14, Kel. Pampang, Kec. Panakukkang, Kota Makassar, sebagai **Tergugat VIII**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada HUSEIN YUDI ADHYAKSA, SH. DK beralamat di Kantor Hukum di Jalan Abubakar Lambogo, Kota Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 Februari 2019, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 14 Februari 2019, Nomor: 274 / Pdt / 2019 / KB; selanjutnya disebut sebagai.

TURUT TERBANDING I semula TERGUGAT I, III; IV, V, VI, VII, VIII

RENALDI IKSAN BASONG, S.H., bertempat tinggal di Jl. Herstasning 7 N0. 22 B, sebagai **Turut Tergugat**;

TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT

PENGADILAN TINGGI tersebut :

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 11 Mei 2020 Nomor 165 / PDT / 2020 / PT.MKS. tentang penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 11 Mei 2020 Nomor 165 / PDT / 2020 / PT.MKS untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
3. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;



TENTANG DUDUK PERKARNYA

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 24 / Pdt.G / 2019 / PN.Mks, tanggal 05 Desember 2019, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- **Dalam Provisi :**
 - Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;
- **Dalam Eksepsi:**
 - Menolak seluruh eksepsi Tergugat-Tergugat.
- **Dalam Pokok Perkara :**
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
 2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk) adalah pemilik sah dari Tanah Sertifikat Hak Milik No. 20367 Surat Ukur tanggal 21/09/2005 No. 00317/2005 seluas $\pm 447 \text{ M}^2$ yang terletak di Keiurahan Pampang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah/ Bangunan Hj. Nur
 - Timur : Tanah/ Bangunan Abdul Salam
 - Selatan : Sekolah Dasar Inpres Pampang I
 - Barat : Jl. Pampang I

Yang diperoleh karena jual beli dengan Drs. Agustinus Mangapa B (Drs. Agustinus M. Batara) sebagaimana tersebut Akta Jual Beli No. 27 / AJB / PNK / XI1 / 2005 melalui Notaris / PPAT Dumondo Yan Tosingke, SH.

 3. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk) adalah pemilik sah dari tanah Sertifikat Hak Milik No. 20367 Surat Jkur tanggal 21/09/2005 No. 00317/2005 seluas $\pm 447 \text{ M}^2$ yang terletak di Keiurahan Pampang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar dengan batas-batas Utara dengan Tanah / Bangunan Hj. Nur, Timur dengan Tanah / Bangunan Abdul Salam, Selatan dengan Sekolah Dasar Inpres Pampang I, Barat dengan Jl. Pampang I yang diperoleh karena jual beli dengan Drs. Agustinus Mangapa B (Drs. Agustinus M. Batara) sebagaimana tersbeut akta Jual Beli No. 27/AJB/PNK/XII/2005 melalui Notaris / PPAT Dumondo Yan Tosingke, SH;
 4. Bahwa menyatakan menurut hukum bahwa asal muasal tanah tersebut berasal dari Ahmad Soejadi sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik



No. 660/Panakukang, gambar Situasi tanggal 17-10-1980 No. 1914 seluas $\pm 463 \text{ M}^2$, selanjutnya tanah tersebut dijual oleh Ahmasd Soejadi melalui kuasanya F.R. Andi Lolo kepada Drs. Agustinus Mangapa B (Drs. Agustinus M. Batara), berdasarkan akta jual beli No. 1138/X/1983 yang dibuat oleh PPAT Hazan Zaini, S.H, Notaris / PPAT Kota Madya Ujung Pandang, selanjutnya Sertifikat Hak Milik No. 660/Panakukang, gambar Situasi tanggal 17-10-1980 No. 1914 seluas $\pm 463 \text{ M}^2$ dilakukan perubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 20367 Surat Ukur tanggal 21-09-2005 No. 00317/2005 seluas $\pm 447 \text{ M}^2$ atasnama Drs. Agustinus M. Batara, selanjutnya menjadi atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk);

5. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Para Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII (para ahli waris Tape Bin Talla) yang melakukan jual beli tanah objek sengketa (padahal bukan miliknya), kepada Tergugat I melalui Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak, dilakukan dengan itikad buruk, sehingga sangat merugikan Penggugat;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli No. 35/2016 tanggal 28 Juni 2016, dengan dasar Surat Rincik Persil 3 A DI Khoir 265b C1. Yang dilakukan oleh Tergugat II (para ahli waris Tape Bin Talla) kepada Tergugat I, yang dibuat oleh Turut Tergugat (Notaris / PPAT Renaldi Iksan Basong, 3H) antara Para Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII (para ahli waris Tape Bin Talla) kepada Tergugat I atas tanah objek sengketa, dinyatakan tidak mengikat objek sengketa;
8. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat I adalah pembeli beritikad buruk dan tidak patut dilindungi hukum.
9. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I mendirikan bangunan diatas tanah objek sengketa (tanah milik Penggugat) adalah merupakan perbuatan melawan hukum / melawan hak pula.
10. Menghukum Tergugat I dan atau pihak ketiga manapun juga untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa syarat apapun juga.
11. Menghukum Para Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII (para ahli waris Tape Bin Talla) dan Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan ini.



12. Menghukum Tergugat I dan para Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Tergugat VIII serta Turut Tergugat untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya sejumlah Rp3.736.000 (tiga juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;
13. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Membaca Surat Permohonan Banding Nomor 24 / Pdt.G / 2019 / PN.Mks yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar yang menerangkan bahwa pada tanggal 17 Januari 2020 Kuasa Pembanding semula Tergugat I, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 24 / Pdt.G / 2019 / PN.Mks, tanggal 05 Desember 2019 ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 24 / Pdt.G / 2019 / PN.Mks, yang ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar yang menerangkan bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat I tersebut, telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII masing-masing pada tanggal 27 Februari 2020, dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 02 Maret 2020 ;

Membaca Surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat I, tertanggal 07 Januari 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 21 Februari 2020 ;

Membaca Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan memori banding Nomor 24 / Pdt.G / 2019 / PN.Mks, yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar yang menerangkan bahwa salinan memori banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat I tersebut, telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat, dan Turut Terbanding I semula Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII masing-masing pada tanggal 27 Februari 2020, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 02 Maret 2020 ;

Membaca Surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat, tertanggal 23 Maret 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 23 Maret 2020 ;

Membaca Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 24 / Pdt.G / 2019 / PN.Mks, yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar yang menerangkan bahwa salinan kontra memori banding dari



Kuasa Terbanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 26 Maret 2020, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 31 Maret 2020 serta Turut Terbanding I semula Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII pada tanggal 09 April 2020 ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas (inzage) masing-masing Nomor 24 / Pdt.G / 2019 / PN.Mks, yang ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar yang menerangkan bahwa kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat I, Kuasa Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII masing-masing pada tanggal 27 Februari 2020, dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 02 Maret 2020; telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara Nomor 24 / Pdt.G / 2019 / PN.Mks, di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dalam tenggang waktu 14(empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya setelah pemberitahuan, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Makassar ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Kuasa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori banding bertanggal 07 Januari 2020, dengan keberatan-keberatan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pokok gugatan terkait sengketa kepemilikan yang diajukan oleh Para Pembanding (dahulu Para Tergugat) adalah berkaitan dengan Tanah seluas 443m2 (empat ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah Bangunan Hj Nur
 - Timur : Tanah/Bangunan Abdul Salam
 - Selatan : Sekolah Dasar Inpres Pampang I
 - Barat : Jl. Pampang I

Selanjutnya Objek tersebut dalam Memori Banding ini disebut "**Objek Sengketa**"

2. Bahwa pendapat dan kesimpulan Pengadilan Negeri Makassar tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 24/Pdt.G/2019/PN.Mks. pada



putusannya adalah bertentangan Dan/Atau tidak sesuai dengan ketentuan pasal 68A ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum ;

3. Bahwa Pengadilan Negeri Makassar (Judex Factie Tingkat Pertama) telah keliru atau tidak menerapkan hukum, sebagaimana dalam pertimbangannya tanpa disertai adanya alasan atau pertimbangan mengapa, sehingga **Pengadilan Negeri Makassar tersebut bertentangan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI serta aturan hukum lainnya antara lain pasal 184 H.I.R./195 R.Bg. yang mensyaratkan adanya alasan putusan (Pertimbangan Hukum) , serta Jurisprudensi** sebagai berikut :

- 1) **Jurisprudensi MARI No. 194 K / Sip / 1075** , yang menyebutkan sebagai berikut :

“ Dalam pengadilan banding Pengadilan Tinggi harus memeriksa / mengadili perkara dalam keseluruhannya termasuk bagian-bagian yang telah diputus oleh Pengadilan Tingkat Pertama “ .

- 2) **Jurisprudensi MARI Tanggal 18 Desember 1970 No. 698 K / Sip / 1969** , yang menyebutkan sebagai berikut :

“ Seharusnya hakim banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya, baik mengenai fakta-fakta maupun mengenai penerapan hukumnya “ .

- 3) **Judex Factie Pengadilan Negeri Makassar tersebut telah bertentangan dengan aturan yang berlaku termasuk menyimpang dari pasal 184 H.I.R. / 195 R.Bg. menghendaki adanya alasan suatu putusan (Pertimbangan Hukum)**

Dengan demikian, putusan **Pengadilan Negeri Makassar** tersebut telah bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, dan putusannya dikuatkan, sebagaimana maksud aturan tersebut sebagai berikut :

- 4) **keputusan mahkamah Agung RI tanggal 13 Juli 1976 Nomor 588 K/Sip/1975 sumber Y.R.I muka 381** Putusan yang kurang tepat dan tidak terperinci “dapat dibatalkan”

- 5) Tiap penolakan terhadap suatu petitum harus disertai pertimbangan mengapa ditolak (vide **keputusan Mahkamah agung RI, tanggal 18 Desember 1970 No. 698 K/ Sip/69, dikutip dari sumber R.Y.I II muka 237**)

- 6) Putusan yang kurang cukup dipertimbangkan dan tercatat ketidaktertiban dalam beracara (khususnya mengenai surat bukti yang diduga palsu), harus dibatalkan (Vide **Keputusan Mahkamah Agung R.I , tanggal 18 Oktober 1971No. 672 K/Sip/72 dikutip dari sumber R.I.Y II muka 238**)

4. Bahwa perlu diketahui tanah warisan milik Para Pembanding sesuai Bukti yang tercatat pada Buku C dan Buku F Kelurahan Pampang Nomor Persil 35a DI atas nama Tape Bin Talla seluas 443m2 (empat ratus empat puluh tiga meter



persegi), yang merupakan sebagian luas tanah objek sengketa adalah sah tanah warisan milik Para Tergugat II,III,IV,V,VI,VII,VIII ;

5. Bahwa namun yang menjadi fakta adalah Akta Jual Beli Nomor 35/2016 antara Tergugat I dan Para Tergugat haruslah dinyatakan Sah Berdasarkan Hukum, mengingat Penggugat tergolong Pembeli beritikad buruk dengan membeli bukan dari pemilik lokasi tanah sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989, tertanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan,

“Bahwa pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikad buruk (bad faith) dan tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah”

6. Bahwa Majelis Hakim keliru melihat alas Hak dan pembuktian dari Penggugat;
7. Bahwa dasar hukum kepemilikan **Pelawan** dalam hal ini sudah jelas sesuai ketentuan **Pasal 20-27 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Pasal 20 ayat (1)** berbunyi sebagai berikut :

“ Hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.”

Hak milik dikatakan merupakan Hak turun temurun seperti di atas artinya karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang Hak kepada ahli warisnya. Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari Pihak lain berdasarkan Rincik Persil milik **Pelawan** diatas, sehingga Terlawan Penggugat melanggar Ketentuan :

Pasal 2 huruf a dan pasal 3 huruf a dan b Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) Nomor 2 tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas Tanah

Sesuai Pasal 2 Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya (**UU No 51 PRP 1960**) menyatakan bahwa :

“Pemakaian tanah tanpa izin dari yang berhak maupun kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang, dan dapat diancam dengan hukuman pidana kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan, atau denda



sebanyak-banyaknya Rp 5.000 (lima ribu Rupiah) sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU No 51 PRP 1960”.

8. Bahwa adapun tindakan yang dapat dipidana sesuai dengan Pasal 6 UU No 51 PRP 1960 adalah :

“ (i) barangsiapa yang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, (ii) barangsiapa yang mengganggu pihak yang berhak atau kuasanya yang sah di dalam menggunakan suatu bidang tanah, (iii) barangsiapa menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan maupun tulisan untuk memakai tanah tanpa izin dari yang berhak atau kuasanya yang sah, atau mengganggu yang berhak atau kuasanya dalam menggunakan suatu bidang tanah, dan (iv) barangsiapa memberi bantuan dengan cara apapun untuk memakai tanah tanpa izin dari yang berhak atau kuasanya yang sah, atau mengganggu pihak yang berhak atau kuasanya dalam menggunakan suatu bidang tanah.”

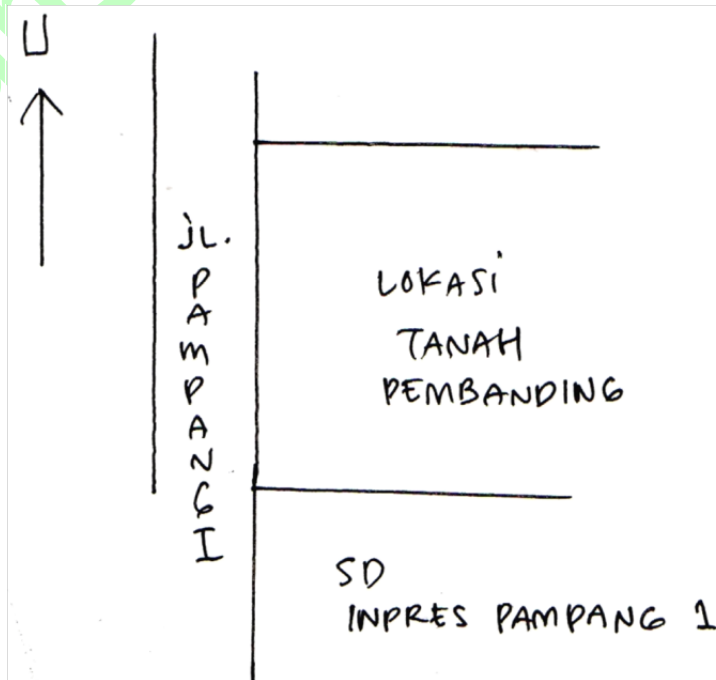
9. Bahwa adapun juga Para Tergugat telah memenuhi unsur unsur Pidana dalam KUHP yaitu dalam tindak pidana penyerobotan tanah adalah Pasal 385 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), dengan ancaman pidana paling lama empat tahun, yaitu :

“Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan credietverband suatu hak tanah yang belum bersertifikat, padahal ia tahu bahwa orang lain yang mempunyai hak atau turut mempunyai hak atau turut mempunyai hak atasnya.”

10. Bahwa majelis hakim keliru menolak untuk seluruhnya Jawaban Para Tergugat/pembanding karena tidak memperhitungkan sama sekali bukti bukti yaitu Bukti T-1 sampai T-5 serta Kedua saksi-saksi milik Para Tergugat / Pembanding ;
11. Bahwa perlu diketahui Penggugat tidak mendapatkan Ijin dari Pemerintah Kota Makassar terkait Ijin Mendirikan Bangunan lokasi tersbeut karena pihak Kelurahan setempat mengetahui pasti siapa Pemilik Asli lokasi Tanah Sengketa tersebut sesuai yang terdaftar di Buku F/Letter F dan Buku C/Letter C ;
12. Bahwa Gambar Lokasi Tanah Para Penggugat sesuai yang ada di dalam Buku F/Letter F dan Buku C/Letter C Kantor Kelurahan Pampang , sebagai berikut :



Gambar Tanah Pembanding/Penggugat Sesuai Buku Letter C/Letter F Kelurahan Pampang



Bahwa berdasarkan pada argumentasi hukum, alasan-alasan, dan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana yang telah dipaparkan di atas, maka Pembanding memohon agar kiranya Majelis Hakim Tinggi yang Kami Muliakan yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara ini pada tingkat banding, berkenan kiranya memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dan Memori Banding Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 24 / Pdt.G / 2019 / PN.Mks. relas pemberitahuan putusan tanggal 17 Januari 2020 :

MENGADILI SENDIRI

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat I
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;



Subsidiar

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Pembanding mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat I tersebut, Kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding bertanggal 23 Maret 2020 yang uraiannya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa memperhatikan memori banding pembanding tertanggal 7 Januari 2020 yang kami terima pada tanggal 27 Februari 2020, sangat jelas tidak memenuhi syarat formil karena melampaui kewenangan dimana dalam memori banding tersebut pihak Pembanding bertindak untuk dan atasnama Salma dkk berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2019, padahal dalam surat kuasa tersebut, pihak kuasa hukum sdr. Gunawan SyarifuddinS.H, Mario Sodikim,SH.Mkn dan Inaz Syahwal Cahya Permadi Nasution,SH.MH, hanyalah bertindak untuk dan atasnama **Salma selaku Tergugat I**, bukan bertindak untuk dan atasnama **Salma dkk** (vide memori banding halaman 3). Kami tegaskan bahwa Jumriati (ahli waris Tape Bin Talla) dkk (Tergugat II, s/d VIII) memiliki kuasa hukumnya tersendiri yakni sdr. Husain Yudi Adyaksa.

Untuk jelasnya kami mengutip pernyataan kuasa hukum pembanding pada halaman 3 memori banding yang menyatakan antara lain " Gunawan SyarifuddinS.H, Inaz Syahwal Cahya Permadi Nasution,SH.MH dan Mario Sodikim,SH.Mkn, para Advokat dan Konsultan Hukum **dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya selaku kuasa berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Februari 2019, dari dan oleh karena itu bertindak untuk dan atasnama serta mewakli Salma Dkk "**

Mohon Perhatian pada **bertindak dalam kedudukannya selaku kuasa berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Februari 2019, dari dan oleh karena itu bertindak untuk dan atasnama serta mewakli Salma Dkk .**

Pernyataan kuasa hukum sdr. Gunawan SyarifuddinS.H, Mario Sodikim,SH.Mkn dan Inaz Syahwal Cahya Permadi Nasution,SH.MH dengan menyatakan bahwa **ia bertindak untuk dan atasnama serta mewakili Salma, dkk, dengan menunjuk surat kuasa tanggal 10 Februari 2019, itu berarti bahwa baik Salma (Tergugat I) maupun Jumriati (ahliwaris Tape**



Bin Talla (tergugat II, s/d VIII), maupun Rinaldi Iksan Bahong,SH (Turut Tergugat) adalah pemberi kuasa kepada sdr. Gunawan SyarifuddinS.H, Mario Sodikim,SH.Mkn dan Inaz Syahwal Cahya Permadi Nasution,SH.MH, padahal kenyataannya surat kuasa tertanggal 10 Februari 2019 hanyalah kuasa yang diberikan oleh Salma (tergugat I), sedangkan Jumriati (ahli waris Tape Bin Talla) dkk (Tergugat II, s/d VIII) dengan kuasa hukumnya Husain Yudi Adyaksa sebagaimana surat kuasa tertanggal 9 Februari 2019, demikian sdr. Rinaldi Iksan Bahong,SH (turut Tergugat) tidak memberikan kuasa kepada siapapun.

Kami tegaskan bahwa sesuai dengan fakta hukum bahwa surat kuasa tertanggal 10 Februari 2019 kuasa hukum Gunawan SyarifuddinS.H, Mario Sodikim,SH.Mkn dan Inaz Syahwal Cahya Permadi Nasution,SH.MH hanya dapat bertindak untuk dan atasnama Salma (Tergugat I) tidak dapat mewakili Tergugat lainnya karena tidak ada surat kuasa untuk itu, karena surat kuasa tanggal 10 Februari 2019 nyata pemberi kuasanya adalah ibu Salma saja bukan bersama dengan tergugat lainnya, karena itu jika dalam memori banding pembanding menyatakan bahwa ia berindak untuk dan atasnama serta mewakili Salma, dkk memberikan fakta bahwa kuasa hukum Gunawan SyarifuddinS.H, Mario Sodikim,SH.Mkn dan Inaz Syahwal Cahya Permadi Nasution,SH.MH telah melakukan tindakan melampaui batas kewenangan, dimana ia menyatakan diri selaku kuasa hukum pada hal tidak semua tergugat memberikan kuasa kepad sdr. Gunawan SyarifuddinS.H, Mario Sodikim,SH.Mkn dan Inaz Syahwal Cahya Permadi Nasution,SH.MH dan karena itu memori banding patut dikesampingkan.

2. Bahwa Tergugat lain yakni Jumriati (ahli waris Tape Bin Talla dkk / Tergugat II, s/d VIII) nyata nyata memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya Husain Yudi Adyaksa, namun sekalipun ada kuasa hukum, namun ia para tergugat II s/d VIII tidak mengajukan banding, itu berarti bahwa para tergugat tersebut menerima dengan benar hasil keputusan **Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 05 Desember 2019 No. 24/Pdt.G/2019/PN.Mks.**
3. Bahwa terlepas dari apa yang kami kemukan tersebut diatas, kami pula menegaskan bahwa segala apa yang dikemukakan oleh pembanding dalam memori bandingnya tersebut, justru telah dipertimbangkan dengan benar oleh Pengadilan Negeri Makassar. Pengadilan Negeri Makassar dalam mengabulkan gugatan penggugat, telah mempertimbangkan berdasarkan fakta fakta hukum yang timbul dalam persidangan baik



berdasarkan bukti surat, saksi saksi maupun fakta lapangan (hasil Peninjauan Setempat) dan mencocokkan dengan dalil gugatan Penggugat. Bahwa pertimbangan hukum dapat dilihat dengan jelas dalam hal Pengadilan Negeri Makassar telah mempertimbangkan bukti bukti mulai dari bukti P. 1 sampai dengan P. 13 dan membandingkan dengan saksi saksi, bahkan mencocokkan dengan fakta lapangan, dan ditemukan fakta yang sebenarnya bahwa benar penggugat adalah pemilik objek sengketa, itu sebabnya gugatan penggugat dikabulkan.

Bahwa dengan mempertimbangkan satu persatu fakta yang timbul dalam persidangan membuktikan bahwa Pengadilan Negeri Makassar tidak melanggar Ketentuan pasal 195 RBg/184 HIR bahkan tidak melanggar Yurisprudensi sebagaimana didalilkan dan dikutip oleh pembanding.

Bahwa Pembanding hanya mengutip yurisprudensi tetapi tidak menguraikan apa yang dilanggar dalam Yurisprudensi tersebut, ini menunjukkan bahwa pembanding tidak memahami apa yang didalilkan.

Bahwa jika kita memperhatikan posisi Jumriati (ahli waris Tape Bin Talla) dkk (Tergugat II, s/d VIII) dan sdr. Rinaldi Iksan Bahong,SH (Turut Tergugat) yang tidak mengajukan banding atas putusan tersebut itu berarti bahwa mereka tersebut telah mengakui dan

menyadari bahwa apa yang telah dilakukan dalam hal menjual tanah milik orang lain (milik Terbanding/Penggugat) kepada Ibu Salma adalah nyata nyata kekeliruan/kesalahan dan merupakan perbuatan melawan hukum, apalagi sdr. Rinaldi Iksan Bahong,SH yang nyata nyata dipandang mengetahui hukumnya (PPAT) telah menyadari kekeliruannya dengan cara tidak menghadiri persidangan dan tidak mengajukan banding. Cara cara Jumriati (ahli waris Tape Bin Talla) dkk (Tergugat II, s/d VIII) dan sdr. Rinaldi Iksan Bahong,SH yang dilakukan tersebut merupakan sikap yang mengakui dan membenarkan bahwa telah terjadi kekeliruan, dan kalau pihak Jumriati (ahli waris Tape Bin Talla) dkk (Tergugat II, s/d VIII) yang melakukan penjualan tanah milik penggugat kepada Ibu Salma dan dibuat oleh sdr. Rinaldi Iksan Bahong,SH telah mengakui kesalahannya, maka bagaimana lagi Ibu Salma akan mempertahankan suatu perbuatan yang sudah diakui kesalahannya oleh pihak penjual dan pihak yang membuat akta tersebut.

4. Bahwa seharusnya pihak Ibu Salma mengajukan tuntutan Ganti Rugi kepada Jumriati (ahli waris Tape Bin Talla) dkk (Tergugat II, s/d VIII) dan kepada sdr.



Rinaldi Iksan bahong,SH (PPAT) yang melakukan jual beli karena sebelumnya telah diketahuinya bahwa diatas tanah tersebut telah melekat hak orang lain (Penggugat) sebagaimana tersebut dan terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 20367 Surat Ukur tanggal 21/09/2005 No. 00317/2005 seluas \pm 447 m2 nomor identifikasi bidang (NIB) 20.01.09.05.00479, atasnama Lourin Nova (d/h. Sertifikat Hak Milik No. 660/Panakukkang).

Yurisprudensi MARI No. 3176 K/Pdt/1988 "Sebidang tanah yang sudah jelas ada sertifikatnya tidak dapat diperjual belikan saja berdasarkan surat girik, melainkan harus didasarkan atas sertifikat tanah yang bersangkutan, yang merupakan bukti autentik dan mutlak bukti kepemilikannya, sedangkan surat girik hanya sebagai tanda untuk membayar pajak".

Bahwa berdasarkan fakta fakta hukum yang telah dipertimbangkan secara benar oleh Pengadilan Negeri Makassar, maka bagaimana mungkin pihak Pembanding/Tergugat I dapat diakui haknya padahal pihak penjual sendiri dan pihak pembuat akta jual beli terhadap Salma telah mengakui kekeliruannya dengan tidak mengajukan banding. Demikian bagaimana mungkin jual beli antara Pembanding/Tergugat dengan Jumriati (ahli waris Tape Bin Talla) dkk (Tergugat II, s/d VIII) dan melalui sdr. Rinaldi Iksan Bahong,SH dapat dibenarkan sedangkan diatas tanah telah melekat hak orang lain (Penggugat, Sertifikat Hak Milik No. 20367 Surat Ukur tanggal 21/09/2005 No. 00317/2005 seluas \pm 447 m2 nomor identifikasi bidang (NIB) 20.01.09.05.00479, atasnama Lourin Nova /d/h. Sertifikat Hak Milik No. 660/Panakukkang). Tindakan Pembanding/Tergugat I melakukan jual beli dengan pihak yang tidak berhak adalah merupakan tindakan yang tidak hati hati karena itu pihak Pembanding/Tergugat I tidak dapat dipandang selaku pembeli yang beritikad baik dan tidak patut dilindungi hukum.

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1816/1989 menyatakan Pembeli tidak dapat kualifikasi sebagai pembeli yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah berperkara. Karena itu tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu (transaksi Pembanding dengan Jumriati (ahli waris Tape Bin Talla) dkk /Tergugat II, s/d VIII);



5. Bahwa pada poin 7 halaman 8 memori banding pbanding (tidak jelas siapa yang dimaksud dengan pelawan namun yang pasti pelawan dalam hukum acara perdata tidak dapat dimaksud selaku tergugat), maka disini pbanding justru mengakui dan membenarkan tentang hak penggugat dimana hak penggugat atas tanah a quo dapat dibuktikan berdasarkan UU No. 5/1960 Tentang Peraturan Pokok Pokok Agraria dimana dalam UU tersebut telah ditegaskan tentang bukti hak atas tanah yang sempurna adalah Sertifikat. Terbanding / Penggugat telah membuktikan atas hal tersebut. UU No. 5/1960 Tentang Peraturan Pokok Pokok Agraria hanya mengenal Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Pakai, sebagai bukti hak atas tanah, dan tidak mengenal bukti pajak (rinci) sebagai bukti hak atas tanah, itulah sebabnya peraturan peraturan yang dikutip pbanding/Tergugat I terlihat sangat tidak relevan untuk kepentingan Pbanding / Tergugat tetapi justru menguatkan Terbanding / Penggugat, dan itulah barusan ada kuasa hukum yang membuka peluang agar kliennya dapat dipidana, hal ini dapat dilihat dengan jelas pada dalil poin 7 s/d 9 justru mengarahkan dan meminta supaya kliennya (Pbanding/TergugatI) untuk diproses pidana, inilah risiko jika tidak memahami apa yang didalilkan. Adapun dalil lainnya (poin 10 s/d 12) patut untuk ditolak karena semuanya telah dipertimbangkan secara benar oleh Pengadilan Negeri Makassar.

Berdasarkan hal hal tersebut di atas maka patut dan beralasan hukum kiranya Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Makassar cq. Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa perkara a quo berkenan memberikan keputusannya sebagai berikut:

1. Menerima Kontra Memori Banding dari Terbanding / Penggugat tersebut.
2. Menolak setidak - tidaknya menyatakan memori banding dari pbanding tidak dapat diterima.

Mengadili sendiri;

1. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal **05 Desember 2019** No. 24/Pdt.G/2019/PN. Mks.
2. Menghukum Pbanding/Tergugat untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;

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



resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 24 / Pdt.G / 2019 / PN.Mks, tanggal 05 Desember 2019, memori banding diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat I, kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat dan surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara tersebut, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, dan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan yang diungkapkan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat I, dalam memori bandingnya sebagai alasan untuk mengajukan permohonan banding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat, karena setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi meneliti dan mencermati dengan seksama seluruh berkas perkara, dan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 24 / Pdt.G / 2019 / PN.Mks, tanggal 05 Desember 2019 Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusan aquo sudah tepat dan benar serta sudah sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan.

Sehingga oleh karenanya memori banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat I, tersebut haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian dan dengan memperhatikan kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara tersebut dapat disetujui dan diambil alih serta dijadikan dasar dalam pertimbangan-pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 24 / Pdt.G / 2019 / PN.Mks, tanggal 05 Desember 2019 tersebut dapat dipertahankan dalam pengadilan tingkat banding, dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 24 / Pdt.G / 2019 / PN.Mks, tanggal 05 Desember 2019 yang dimohonkan banding tersebut gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan terhadap putusan aquo di pengadilan tingkat banding dikuatkan, maka kepada



Kuasa Pembanding semula Tergugat I haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk ditingkat banding ditetapkan sebesar yang disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat, Undang-Undang RI No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang RI No.8 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang RI No.49 Tahun 2009, pasal-pasal dalam RBg dan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat I,, tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 24 / Pdt.G / 2019 / PN.Mks, tanggal 05 Desember 2019, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari **Rabu** tanggal **01 Juli 2020** oleh kami : **I WAYAN SUPARTHA, SH.MH.** selaku Hakim Ketua Majelis, **H. AHMAD GAFFAR, SH.MH.** dan **H. AHMAD SHALIHIN, SH.MH.** masing-masing selaku Hakim Anggota dan pada hari dan tanggal ini juga putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk Umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **Hj. SUTARNI, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.-

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

H. AHMAD GAFFAR, SH.MH.

I WAYAN SUPARTHA, SH.MH.



H. AHMAD SHALIHIN, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

T t d

Hj. SUTARNI, SH.

BIAYA PERKARA :

1. MateraiRp. 6.000,-
2. RedaksiRp. 10.000,-
3. PemberkasanRp. 134.000,-
- J u m l a hRp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Salinan Resmi sesuai dengan Aslinya
PANITERA PENGADILAN TINGGI MAKASSAR

DARNO, SH.MH.

NIP. 19580817 198012 1 001.