



PUTUSAN

Nomor : **245 / PDT / 2017 / PT.MKS**

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

DEA Bin SAMPARA, Umur 43 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Sumbarrang RT.001 RW.001 Desa Borong Pa'la'la, Kecamatan Patallassang, Kabupaten Gowa, dalam hal ini memberi kuasa kepada bernama **DJALALUDDIN DJALIL, SH.** Advokat / Penasihat Hukum berkantor di Jln Kumala No.92 Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Agustus 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 28 Agustus 2015 Nomor : 664 / PDT / 2015 / KB ;selanjutnya disebut sebagai ; ---

PEMBANDING Semula PENGUGAT ;

L A W A N

1. **H. M. ISMET MUSTAPHA**, Pekerjaan Wiraswasta, dahulu bertempat tinggal di Jalan Toddopuli VI Setapak II No. 129/12 Kota Makassar, sekarang tidak diketahui alamatnya dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada bernama **TITUS LERMATIN, SH.MH.** Advokat / Penasihat Hukum / Konsultan Hor “Law Office Ngrie Mase” Jln Toddopuly VI (Borong Indah) Kompleks Puri Taman Sari Blok E2 No.7 Telp 0411 456566 Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Maret 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 07 Maret 2016 Nomor : 198 / PDT / 2016 / KB ;selanjutnya disebut sebagai ;

TERBANDING I semula TERGUGAT I ;

Hal 1 dari 23 hal No.245/PDT/2017/PT.MKS



2. CAMAT TAMALATE selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berkedudukan di Jalan Danau Tanjung Bunga Utara No. 181
Kota Makassar; selanjutnya disebut sebagai ;

TERBANDING II semula TERGUGAT II ;

PENGADILAN TINGGI tersebut : -----

Telah membaca : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 17 Juli 2017 Nomor : 245 / PDT / 2017 / PT.MKS. tentang penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ; -----
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Wakil Panitera Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 17 Juli 2017 Nomor : 245 / PDT / 2017 / PT.MKS, tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;
3. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menerima dan mengutip keadaan - keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 25 Agustus 2016 Nomor : 323 / Pdt.G / 2015 / PN.Mks, yang diucapkan dimuka persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Tergugat II, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Tergugat I ;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Hal 2 dari 23 hal No.245/PDT/2017/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp.1.846.000,- (satu juta delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa telah membaca risalah pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Makassar oleh IRMA, SH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar kepada DJALALUDDIN, SH. Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 05 Oktober 2016 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 13 oktober 2016 ;

Menimbang, bahwa risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh BASO RASYID, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Makassar bahwa Pembanding semula Penggugat tertanggal 06 Oktober 2016 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 25 Agustus 2016 Nomor : 323 / Pdt.G / 2015 / PN.Mks, untuk diperiksa dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 19 Oktober 2016, dan kepada terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 Oktober 2016, sesuai risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh IRMA, SH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar ;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut, DJALALUDDIN DJALIL, SH Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan memori banding tertanggal 08 Desember 2016, memori banding tersebut diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 27 Desember 2016, selanjutnya memori banding tersebut diserahkan kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 18 Januari 2017 dan Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 03 Januari 2017, sesuai risalah pemberitahuan

Hal 3 dari 23 hal No.245/PDT/2017/PT.MKS

Disclaimer

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



dan penyerahan memori banding yang dibuat oleh IRMA, SH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar ;

Menimbang, bahwa TITUS LERMATIN, SH.MH. Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 27 Januari 2017, telah pula mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 08 Februari 2017, selanjutnya kontra memori banding tersebut diserahkan kepada DJALALUDDIN DJALIL, SH Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 18 April 2017, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 27 Maret 2017, sesuai risalah pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding yang dibuat oleh IRMA, SH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Makassar, telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara (In Zage) kepada TITUS LERMATIN, SH.MH. Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 17 November 2016, DJALALUDDIN DJALIL, SH. Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 12 April 2017, dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 29 Mei 2017, sesuai surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh IRMA, SH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang Undang maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa **DJALALUDDIN DJALIL, SH** Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan memori banding bertanggal

Hal 4 dari 23 hal No.245/PDT/2017/PT.MKS



08 Desember 2016, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding/Tergugat atas putusan yudex factie Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara perdata Nomor : 323/Pdt.G/2015/PN.Mks, putusan tanggal 25 Agustus 2016, mengingat putusan a quo telah bertentangan hukum baik hukum formil maupun materiil serta bertentangan dengan praktek peradilan perdata in cassu penyelesaian sengketa perdata yang berkaitan dengan kasus a quo, dalam hal ini gugatan pembatalan perjanjian.
2. Bahwa pengajuan memori banding ini secara hukum beralasan dan berdasar untuk dilakukan pemeriksaan di tingkat banding, mengingat tata cara pengajuan memori banding ini telah memenuhi tenggang waktu dan syarat-syarat yang ditentukan berdasarkan ketentuan hukum acara perdata pasal 199 ayat (1) Rbg.
3. Bahwa berkenaan dengan pengajuan memori banding atas putusan yudex factie Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara perdata Nomor : 323/Pdt.G/2015/PN.Mks, tanggal 25 Agustus 2016 a quo, maka adapun amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kami diperhitungkan sebesar-besarnya sebesar Rp 1.846.000, - (Satu juta delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah).

4. Bahwa putusan yudex factie Pengadilan Negeri Makassar sebagaimana amarnya tersebut pada poin 3 di atas in cassu gugatan Penggugat dianggap tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard) dengan alasan hukum sebagaimana dalam putusan pada halaman 17 pada pokoknya menegaskan gugatan Penggugat kabur (tidak jelas), oleh karena dalam sidang pemeriksaan setempat (pemeriksaan atas lokasi obyek sengketa) yang dilakukan Majelis berkesimpulan sebagai berikut :

- a) Bahwa kuasa Penggugat menunjukkan lokasi tanah tetapi tidak dapat

Hal 5 dari 23 hal No.245/PDT/2017/PT.MKS



menunjukkan letak yang pasti dari obyek tanah sengketa yang digugat, dan begitu pula dengan batas-batas obyek sengketa tidak dapat ditunjukkan oleh kuasa yang tercantum dalam kedua akte jual beli tersebut.

b) Bahwa berangkat dari kesimpulan hukum tersebutlah, maka oleh yudex factie berpendapat hukum dengan cara mengadili secara ex officio mengambil alih penilaian hukum tentang eksepsi tidak diajukan (tidak didalilkan) oleh Tergugat, dengan berpendapat hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijkverklaard*).

5. Bahwa yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar, pendapat hukum yudex factie Pengadilan Negeri Makassar telah keliru atau setidaknya khilaf dalam penilaian pembuktian terhadap cara penilaian gugatan Penggugat in cassu cara menilai obyek sengketa atau obyek gugatan. Hal mana secara substansi (materi pokok) gugatan Penggugat adalah yang menjadi obyek gugatan adalah pembatalan perjanjian yang ranahnya adalah berhubungan dengan ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang persoalan hukum perjanjian dan pembatalan sebagaimana telah diatur dalam hukum perdata in cassu pasal 1313 Jo 1328 KUH Perdata. Sehingga secara hukum seharusnya tata cara atau cara pandang penilaian yudex factie adalah wajib menilai apakah ada/terdapat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, kalau ada/terdapat perjanjian maka hal apa sajakah yang diperjanjikan (termasuk obyeknya) dan apakah perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat umum yang ditentukan menurut hukum perjanjian in cassu pasal 1320 KUH Perdata.

6. Bahwa dari gambaran/pandangan hukum tersebut pada poin 5 di atas, maka jika dihubungkan dengan gugatan Penggugat, maka harus dinilai secara hukum gugatan a quo adalah berkaitan dengan obyek sengketa adalah "pembatalan perjanjian", bukan tanah selaku benda tetap (tidak bergerak) yang menjadi obyek sengketa atau obyek gugatan. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, memang disadari gugatan pembatalan perjanjian a quo berkaitan dengan obyek perjanjian adalah jual beli tanah sebagaimana termuat/tercantum dalam akta jual beli Nomor : 229/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 atas tanah seluas $\pm 3.900 \text{ m}^2$ (tiga ribu sembilan ratus meter persegi) dan akta jual beli No.230/KT/IV/1991, sehingga obyek tanah tersebut adalah bagian dari obyek perjanjian, sedangkan yang menjadi substansi/materi pokok dari pembatalan

Hal 6 dari 23 hal No.245/PDT/2017/PT.MKS



perjanjian tersebut adalah mengenai syarat yang ditentukan dalam hukum perjanjian in cassu KUH Perdata. Sehingga secara hukum yudex factie dalam memberi penilaian hukum terhadap gugatan Penggugat wajib/harus menilai apakah ada/terdapat hubungan hukum perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan apakah tidak bertentangan (memenuhi) syarat-syarat yang ditentukan dalam hukum perdata (BW/KUH Perdata) mengenai perjanjian?, bukan tanah sebagai bagian dari obyek perjanjian yang dijadikan alasan sebagai obyek sengketa yang dijadikan dasar pertimbangan yudex factie dalam mengambil keputusan.

7. Bahwa secara fakta hukum baik gugatan yang diajukan Penggugat maupun jawaban Tergugat I menunjukkan kedua pihak a quo saling mengakui satu sama lainnya akan adanya hubungan hukum perjanjian dimaksud, namun perjanjian tersebut telah dibatalkan adanya sesuatu alasan hukum yang berdasar sebagaimana telah didalilkan Penggugat dalam gugatannya, dan sebagai buktinya Tergugat II/sekarang Terbanding II membuat surat pengumuman tertanggal 14 April 2005 yang diumumkan pada Koran harian pedoman rakyat edisi tanggal 20 April 2005 yang isinya menyampaikan kepada seluruh lapisan masyarakat bahwa :
 - a. Akta jual beli (AJB) No. 229/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 atas tanah seluas kurang lebih 3.900 (tiga ribu sembilan ratus) meter persegi (kutip yang sudah tertulis)
 - b. Akta jual beli (AJB) No. 230/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 atas tanah seluas kurang lebih 21.300 (dua puluh satu ribu tiga ratus) meter persegi. SAMPARA NYAMPA BIN DEA dan Tergugat in cassu H. M. ISMET MUSTAFA sebagaimana berdasarkan surat pembatalan yang dibuat mereka bersama tertanggal 11 Juni 1991. Dengan demikian secara hukum formil kebenaran akan beban pembuktian Penggugat didasarkan pada ketentuan pasal 1866 KUH Perdata Jo Pasal 284 Rbg Jo Pasal 313 Rbg tentang pengakuan, maka gugatan Penggugat dianggap telah terpenuhi/terbukti dalil-dalilnya yaitu obyek gugatan pembatalan perjanjian telah menjadi dasar pokok/substansi materi gugatan.
8. Bahwa oleh karena secara hukum substansi materi gugatan adalah pembatalan perjanjian yang menjadi obyek permasalahan hukum dalam gugatan, maka putusan yudex factie dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan

Hal 7 dari 23 hal No.245/PDT/2017/PT.MKS



gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) dengan alasan tanah sebagai obyek sengketa dan hasil pemeriksaan lokasi setempat dianggap Penggugat tidak dapat menunjukkan secara jelas batas-batas tanah adalah putusan yang telah bertentangan hukum atau setidaknya terjadi kekeliruan atau kekhilafan dari yudex factie tentang cara penilaian obyek gugatan, dalam hal ini dalam praktek peradilan dan hukum acara peradilan perdata adalah menjadi kekerasan/wajib hukumnya gugatan terhadap obyek tanah sebagai benda tetap/tidak bergerak maka dalam gugatan mencantumkan identitas tanah mengenai letak, luas dan batas-batasnya, sedangkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat baik uraian dalam posita (duduk perkara) maupun petitum (permintaan) bersesuaian satu sama lainnya substansi dasar/materi pokok gugatan adalah “pembatalan perjanjian”, bukan tanah sebagai obyek gugatan atau sengketa.

9. Bahwa di samping itu pula secara hukum dapat dinilai dan segi formulasi putusan yang harus terdiri dari unsur-unsur diktum pertimbangan fakta-fakta persidangan berupa pengajuan alat-alat bukti para pihak baik berupa keterangan saksi-saksi maupun bukti-bukti surat dalam putusan sama sekali tidak ada, sehingga dari segi syarat putusan a quo harus dipandang sebagai putusan yang tidak lengkap yang diartikan kurang cukup pertimbangan (gemotiveerd voelvoende), maka sebagai konsekuensi hukumnya harus dinyatakan batal putusan, sebagaimana sejalan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor : 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 dan putusan Mahkamah Agung Nomor : 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang kaidah hukumnya berbunyi : “Putusan yang tidak lengkap atau kurang cukup pertimbangannya merupakan alasan untuk putusan tersebut harus dibatalkan”.
10. Bahwa sebagai bahan pertimbangan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar, maka di bawah ini Pembanding/Penggugat mengemukakan beberapa contoh dari putusan hakim (yurisprudensi) sebagai pedoman dan dasar pengambilan putusan dalam menilai gugatan Penggugat sehubungan dengan obyek sengketa in cassu pembatalan perjanjian, antara lain :
 - Putusan Mahkamah Agung RI No.1001/K/Sip/1972, tanggal 17 Januari 1973, kaidah hukumnya berbunyi : “Bagi pihak yang tunduk pada BW/KUH Perdata, maka dalam hal terjadi wanprestasi/ingkar janji dari satu pihak oleh

Hal 8 dari 23 hal No.245/PDT/2017/PT.MKS



sebab tidak membayar harga barang yang dibeli, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan jual beli”.

- Putusan Mahkamah Agung RI No.2123 K/Pdt/1996, kaidah hukumnya berbunyi : “Untuk menilai ada tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati”.

Sehingga secara hukum merujuk pada bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yang telah dicocokkan keasliannya oleh yudex factie Pengadilan Negeri Makassar, yakni bukti surat :

- ❖ Surat pernyataan tanggal 27 April 1991, mengenai : realisasi pembayaran (jual beli tanah) disertai (melalui) kwitansi dan diketahui (dilakukan) dihadapan/depan lurah Rappocini Camat Tamalate, dan bilamana tidak terpenuhi.
- ❖ Sesuai perjanjian bersama tertanggal 25 April 1991 maka jual beli tersebut batal demi hukum dan dinyatakan tidak berlaku.
- ❖ Surat perjanjian bersama tertanggal 25 April, mengenai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai perjanjian (terlampir dalam putusan sebagai bukti dari Penggugat).
- ❖ Surat permohonan pembatalan/pencabutan akta jual beli, oleh Pemohon atas nama : *HAJI ISMET MUSTAFA* (Tergugat I), tanggal 11 Januari 1991, mengenai : pembatalan/pencabutan perjanjian berupa :
 - 1) Akta jual beli (AJB) No. 229/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 atas tanah seluas kurang lebih 3.900 (tiga ribu sembilan ratus) meter persegi (kutip yang sudah tertulis)
 - 2) Akta jual beli (AJB) No. 230/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 atas tanah seluas kurang lebih 21.300 (dua puluh satu ribu tiga ratus) meter persegi.
- ❖ Surat pengumuman pembatalan akte jual beli tanggal 14 April 2005 yaitu Akta jual beli (AJB) No. 229/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 dan akte jual beli (AJB) No. 230/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 (terlampir dalam putusan sebagai bukti surat dari Penggugat).

Kesemuanya bukti-bukti surat tersebut secara hukum telah menunjukkan cukup beralasan hukum telah terjadi pembatalan perjanjian in cassu obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, dan olehnya itu harus

Hal 9 dari 23 hal No.245/PDT/2017/PT.MKS



dipandang secara fakta hukum Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Pembanding/dahulu Para Tergugat maka agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar, sudilah kiranya menjatuhkan putusan menurut hukum sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan memori banding dari Pembanding / dahulu Penggugat;
2. Menyatakan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 323 / Pdt.G / 2015 / PN.Mks.

MENGADILI SENDIRI

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat pembatalan akta jual beli masing-masing :
 - a. Akta Jual Beli (AJB) No.229/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 atas tanah seluas kurang lebih 3.900 (tiga ribu sembilan ratus) meter persegi.
 - b. Akta Jual Beli (AJB) No.230/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 atas tanah seluas kurang lebih 21.300 (dua puluh satu ribu tiga ratus) meter persegi.
3. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat akta jual beli masing-masing:
 - a. Akta Jual Beli (AJB) No.229/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 atas tanah seluas kurang lebih 3.900 (tiga ribu sembilan ratus) meter persegi.
 - b. Akta Jual Beli (AJB) No.230/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 atas tanah seluas kurang lebih 21.300 (dua puluh satu ribu tiga ratus) meter persegi.
4. Menyatakan Akta Jual Beli yang nomor dan tanggalnya sama dengan Akta Jual Beli yang telah dibatalkan yang dibuat sendiri oleh Tergugat I tidak sah dan tidak mengikat;
5. Menghukum Tergugat II untuk mencoret akta jual beli dari register akta jual beli yang ada di kantor Tergugat II masing-masing :
 - a. Akta Jual Beli (AJB) No.229/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 atas tanah seluas kurang lebih 3.900 (tiga ribu sembilan ratus) meter persegi.
 - b. Akta Jual Beli (AJB) No.230/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 atas tanah seluas kurang lebih 21.300 (dua puluh satu ribu tiga ratus) meter persegi.
6. Menghukum Para Terbanding/Tergugat I dan II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara perdata ini.

Hal 10 dari 23 hal No.245/PDT/2017/PT.MKS



Menimbang, bahwa **TITUS LERMATIN, SH.MH.** Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I, telah mengajukan Kontra memori banding tanggal 27 Januari 2017, dengan keberatan / tanggapan sebagai berikut :

1. Bahwa alasan-alasan banding baik alasan banding poin 1 sampai dengan poin 10 yang diuraikan Penggugat / Pemanding didalam memori banding mulai halaman 2 sampai dengan halaman 7 adalah bukan alasan yang sah, sehingga beralasan hukum dan keadilan untuk ditolak karena ternyata alasan-alasan banding tersebut hanya merupakan pengulangan dari alasan-alasan bantahan yang telah dikemukakan dalam surat jawaban, Duplik dan kesimpulannya dalam persidangan Pengadilan Negeri Makassar ;
2. Bahwa Majelis hakim Tingkat pertama tidak secara seksama dan teliti dalam mempertimbangkan dalil-dalil eksepsi Tergugat I / Terbanding I (Vide putusan Hakim Pertama halaman 6 dan halaman 7) pada pokoknya menyatakan "Eksepsi Tergugat I poin 1, poin 2 dan poin 3, (Vide pertimbangan dalam putusan Hakim Pertama halaman 15 alinea kelima sampai dengan halaman 16 alinea kesatu, kedua dan arena untuk memastikannya haruslah melalui proses pembuktian sehingga keseluruhan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I adalah tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak.

Tanggapan Terbanding I / Tergugat I:

- 1). Bahwa pokok obyek sengketa adalah "Pembatalan Perjanjian", dan pihak-pihak sebagai subjek hukum yang secara langsung ikut serta dalam Perjanjian/Taransaksi Jual Beli yang tertuang dalam baik Akta Jual Beli (AJB) No. 229/KT/IV/1991 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 230/KT/IV/1991 adalah almarum Sampara Dg Nyampa Penjual/ayahanda Penggugat) dan H. Ismet Mustapha (Pembeli/Tergugat).

Bahwa sesuai asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUH Perdata : "persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya".

Subjek hukum dalam Perjanjian/Transaksi AJB a quo, adalah pihak Pembeli adalah H. Ismet Mustapha dan pihak penjual yaitu alm. Sampara Dg Nyampa ayahanda para Tergugat dan bukan Penggugat/ahliwaris Deya sebagai pihak penjual. Demikian juga "Pembatalan Perjanjian", dan menurut dalil penggugat dalam surat gugatannya, subjek hukum dalam surat pembatalan perjanjian jual beli tanah adalah H. Ismet Mustapha sebagai pembeli dan Sampara Dg Nyampa sebagai Penjual dan bukan Penggugat/ ahliwaris Deya bin Sampara Dg Nyampa sebagai pihak penjual.

Bahwa berdasarkan prinsip hukum acara perdata, orang yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak mempunyai syarat dan



tidak berhak/tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona, maka gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

- 2). Pemahaman dan kesimpulan Majelis Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa "eksepsi Tergugat I poin 1, poin 2 dan poin 3 (vide putusan hakim pertama halaman 15 dan halaman 16), tersebut di atas, rupanya *judex factie* dengan enteng menyatakan bahwa eksepsi poin 1 tidak beralasan hukum dengan alasan bahwa persolan apakah Penggugat bukan subejk hukum yaitu pihak yang secara langsung ikut serta dalam transaksi Jual Beli (AJB) No. 229/KT/IV/1991 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 230/KT/IV/1991, tidak menjadi kabur (*error in persona*) dan juga terhadap eksepsi poin 2 dan poin 3 Jawaban Tergugat I/Pembanding I a quo, sudah menyangkut materi pokok perkara karena untuk memastikannya haruslah melalui proses pembuktian.

Pertimbangan putusan *judex factie* tersebut sangatlah keliru karena menunjuk hasil proses pemeriksaan perkara sebagai hal yang menentukan posisi dan kualitas Penggugat a quo, padahal yang dipersoalkan adalah **layak tidaknya gugata seperti gugatan Penggugat a quo**.

Jika cara berpikir *judex factie* yaitu dengan menyerahkan pada proses persidangan kemudian, maka berarti tidak perlu ada bentuk gugatan, tidak perlu juga memastikan kualitas sebagai penggugat karena bagaimanapun masih ada proses pembuktian.

Cara berpikir *judex factie* seperti ini tidaklah tepat dan keliru oleh karena gugatan harus mengandung kepastian dan hal itu tercermin pada surat gugatan apa lagi jikalau gugatan tersebut dibuat oleh advokat.

Cara berpikir/pertimbangan *judex factie* yang memandang bahwa eksepsi poin 1, poin 2, dan poin 3 Tergugat I/ Terbanding lterhadap gugatan Penggut tidaklah menjadi kabur (*obscuur libels*) adalah merupakan kesalahan penerapan hukum/melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu aturan hukum mengenai kelayakan gugatan.

Kelayakan suatu gugatan dapat **disimak dari uraian identitas para pihak, posita, maupun petitumgugatan dan tanpa kepastian/ketegasan mengenai (identitas para pihak, posita, maupun petitum) maka gugatan tersebut tidaklah sempurna/tidak layak dan karenanya gugatan seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima.**

Demikian halnya dalam perkara ini Penggugat tidak memiliki kualitas sebagai penggugat sehingga gugatan Penggugat telah menjadi kabur (*obscuur libels*), maka seharusnya yudex *factie* dalam amar putusannya mentepakan : Dalam eksepsi, menerima eksepsi Tergugat I.

3. Dalil Pembanding / Penggugat pada halaman 2(dua) dan 3(tiga) poin 4, dalam putusannya 17(tujuh belas) alinea 2, Majelis Tingkat Pertama pada pokoknya menyatakan : Gugatan Penggugat Kabur (tidak jelas) oleh karena dalam siding



pemeriksaan setempat (pemeriksaan atas objek sengketa) yang dilakukan Majelis

- a. Bahwa kuasa Penggugat menunjukkan lokasi tanah tetapi tidak dapat menunjukkan letak yang pasti dari objek tanah sengketa yang digugat, dan begitu pula dengan batas-batas objek sengketa tidak dapat ditunjukkan oleh kuasa yang tercantum dalam kedua akta jual beli tersebut.
- b. Bahwa berangkat dari kesimpulan hukum tersebut, maka oleh yudex factie berpendapat hukum dengan cara mengadili secara ex officio mengambil alih penilaian hukum tentang eksepsi tidak diajukan (tidak didalilkan) oleh Tergugat, dengan berpendapat hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Nie ontvankelijkverklaard).

Tanggapan Terbanding I / Tergugat I :

- 1). Bahwa dalil pembanding/Penggugat tersebut diatas adalah dalil yang keliru dan mengada-ada oleh karena Penggugat dalam surat gugatan telah tidak menyebutkan secara jelas batas-batas objek sengketa, demikian pula dalam sidang pemeriksaan setempat pun Penggugat tidak dapat menunjukan batas-batas tanah yang digugatnya. (vide putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama hal. 17). Pertimbanganyudex factie tersebut sudah tepat dan benar oleh karena pemeriksaan setempat pada prinsipnya berkaitan dengan pembuktian yaitu untuk menguatkan atau untuk memperjelas fakta atau peristiwa maupun objek perkara walaupun pada dasarnya pemeriksaan setempat bukanlah alat bukti. Jika dalam pemeriksaan setempat didapat letak dan batas-batas objek sengketa yang tidak sesuai dengan yang tertulis/tertera pada gugatan dan bahkan **penggugat tidak dapat menunjuk (tidak tahu) dimana letak dan batas-batasnya** maka hasil pemeriksaan setempat tersebut dapat dipergunakan sebagai suatu keterangan untuk mengambil keputusan yaitu dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima/ditolak.
- 2). Bahwa pendapat pembanding tersebut diatas sangat keliru dan mengada-ada dan kurang memahami akan hukum perjanjian oleh karena suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat-syarat umum sahny suatu perjanjian yang ditentukan menurut hukum perjanjian in cassu pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dengan dipenuhinya empat syarat sahny perjanjian tersebut, maka perjanjian itu menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Namun kenytaannya pada saat pemeriksaan setempat unsur pokok (essentialia) perjanjian jual beli yaitu tanah objek sengketa, **Penggugat tidak tahu dan tidak dapat menunjuk dimana letak dan batas tanah objek sengketa yang menjadi salah satu syarat sahny perjanjian dalam perkara ini.** Jika objek perjanjian itu keberadaannya tidak jelas atau tidak ada berarti salah satu syarat perjanjian itu tidak terpenuhi sehingga tidak sah. Demikian halnya dalam perkara ini sudah benar dan tepat penilaian judex factie untuk mengambil putusan dengan menyatakan **gugatan Penggugat**



tidak dapat diterima, karena baik di dalam surat gugatan Penggugat tidak menyebutkan secara jelas batas-batas objek sengketa maupun hasil pemeriksaan setempat menunjukkan ketidak benaran letak dan batas-batas objek sengketa bahkan Penggugat/kuasa hukum Pengugat tidak tahu dimana letak dan batas objek sengketa yang menjadi unsur pokok (essentialia) yang diuraikan dalam gugatan.

*Pertimbangan judex factie sesuai kaidah hukum berdasarkan Putusan MA No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17-4-1979, yang menyatakan bahwa **gugatan yang tidak jelas karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa (bahkan Penggugat/Kuasa hukumnya tidak tahu dimana letak dan batas-batas tanah sengketa), gugatan tidak dapat diterima.***

4. Dalil Pembanding / Penggugat pada halaman 3(tiga) sampai halaman 5(lima) poin 5 poin 6 poin 8 poin 9 menyatakan bahwa pendapat hukum Yudex factie Pengadilan Negeri Makassar telah keliru atau setidaknya khilaf dalam penilaian pembuktian terhadap cara penilaian gugatan Penggugat in cassu cara menilai objek sengketa atau objek gugatan. Hal mana secara **Substansi (Materi pokok) gugatan Penggugat** adalah yang menjadi objek gugatan adalah **"Pembatalan Perjanjian"** yang ranahnya adalah berhubungan ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang persoalan hukum perjanjian dan pembatalan sebagaimana telah diatur dalam hukum perdata in cassu Pasal 1313 Jo 1328 KUH Perdata. Sehingga secara hukum seharusnya tata cara atau cara pandangan penilaian yudex factie adalah wajib menilai apakah ada / terdapat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, kalau ada / terdapat perjanjian maka hal apa sajakah yang diperjanjikan (termasuk objeknya) dan apakah perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat umum yang ditentukan menurut hukum perjanjian in cassu Pasal 1320 KUH Perdata ;

Tanggapan Terbanding I / Tergugat I :

- 1). Bahwa dalil Pembanding/Penggugat tersebut diatas adalah dalil yang sangat keliru dan mengada-ada dan sangat dipaksakan oleh karena pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama sudah tepat yang mana walaupun substansi gugatan penggugat yang menjadi objek gugatan adalah Pembatalan perjanjian yaitu Akta Jual beli (AJB) No. 229/KT/IV/19991 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 230/KT/IV/1991, namun tanah yang dijual belikan tersebut sudah dikuasai oleh Tergugat I maka akhir dari sengketa atau perkara a quo apabila penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya adalah dikembalikannya tanah objek jual beli itu kepada Penggugat, sehingga harus diperoleh kepastian tentang letak maupun batas-batas tanah yang tercantum dalam kedua akta jual beli tersebut.



2). *Bahwa ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai persoalan hukum "Pembatalan Perjanjian" dimana tanah objek sengketa yang menjadi unsur pokok (essentialia) syarat sahnya perjanjian a quo sebagaimana telah diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, tidak terpenuhi (Uraian dalam Tanggapan Tergugat I/Terbanding I pada poin 3. 2). di atas). Dan juga ketentuan pasal 1328 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa : "penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai salah satu pihak adalah demikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan, juga tidak terpenuhi;*

Bahwa fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan berdasarkan jawab-menjawab dan pembuktian antara lain : "Surat Pembatalan Perjanjian tanggal 11 Juni 1991" (P2), yang didalilkan Penggugat/Pembanding yang tercatat dalam daftar bukti Penggugat tidak ada aslinya, dan tidak tercatat dalam buku register di Kantor Kecamatan Rappocini. Penggugat juga tidak mengajukan saksi untuk membuktikan dalilnya tersebut. Ketika dilakukan pemeriksaan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam sidang perkara ini, Penggugat/Pembanding tidak dapat menunjukkan bukti surat asli maupun foto copy dari Surat Pembatalan Perjanjian tanggal 11 Juni 1991" (P2) a quo;

Bahwa dalam ketentuan pasal 1328 KUH Perdata, menyatakan bahwa : "penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai salah satu pihak adalah demikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan".

*Berdasarkan uraian diatas dikaitkan dengan pasal 1328 KUH Perdata tersebut di atas menunjukan bahwa Penggugat/Pembanding menggunakan tipu muslihat untuk memperkuat dalilnya. Penggugat/Pembanding tidak dapat membuktikan dalilnya sebagaimana diuraikanya dalam gugatannya, hanya mengira-ngira atau menduga-duga bahwa Pembatalan Perjanjian itu telah terjadi pada tanggal 11 Juni 1991. Oleh karena **faktanya tidak terbukti adanya surat pembatalan Perjanjian antara Penjual Sampara Dg Nyampa ayahanda para Penggugat/pembanding dengan H. Ismet Mustapha/Tergugat I/ Terbanding I**, itu juga berarti **tidak ada perselisihan hukum yang terjadi antara Sampara Dg Nyampa (Penjual) ayahanda para Penggugat/Pembanding dengan H. Ismet Mustapha (Pembeli)** seperti yang didalilkan Penggugat/Pembanding. Dengan demikian Terbanding I sependapat dengan pertimbangan Judex factie dalam penilaian pembuktian sudah benar sehingga dalam putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima/ditolak.*

5. Dalil Pembanding / Penggugat pada halaman 4(empat) poin 7 pada pokoknya menyatakan bahwa :



- Secara hukum Penggugat maupun Tergugat, kedua pihak saling mengakui satu sama lain akan adanya hubungan hukum Perjanjian ;
 - a. Akta jual beli (AJB) No. 229/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 atas tanah seluas kurang lebih 3.900 (tiga ribu Sembilan ratus) meter persegi (kutip yanh sudah tertulis);
 - b. Akta jual beli (AJB) No. 230/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 atas tanah seluas kurang lebih 21.300 (dua puluh satu ribu tiga ratus) meter peregi
- Namun Perjanjian tersebut telah dibatalkan berdasarkan dalil Penggugat dalam gugatannya ;
- Sebagai bukti Tergugat II membuat surat pengumuman tertanggal 14 April 2005 yang diumumkan pada Koran Harian Pedoman Rakyat edisi tanggal 20 April 2005
- Surat pembatalan yang dibuat Sampara Nyampa Bin Dead an Tergugat I in cassu H.M. Ismet Mustafa tanggal 11 Juni 1991 ;
- Secara hukum formal kebenaran akan beban pembuktian penggugat didasarkan pada ketentuan Pasal 1866 KUH Perdata Jo Pasal 284 RBg Jo Pasal 313 Rbg tentang Pengakuan, maka gugatan Pembatalan penggugat telah menjadi dasar pokok / Substansi materi gugatan ;

Tanggapan Terbanding I /Tergugat I :

- 1). Bahwadalil Pembanding/Penggugat pada halaman 4 poin 7 tersebut di atas adalah dalil yang dipaksakan oleh karena Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memeriksa dan mengadili perkara ini telah dengan saksama dan teliti memeriksa semua dalil-dalil dan buktii para pihak berperkara serta fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan. Fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan berdasarkan jawab-menjawab dan pembuktian antara lain :
 - a). **Tidak terbukti secara sah dan benar** bahwa surat Pengumuman pembatalan perjanjian tanggal 14 April 2005 yang dibuat oleh Tergugat II/ Terbaning II, yang diumumkan pada Koran harian pedoman rakyat edisi tanggal 20 April 2005, karena bukti surat berupa Surat Pengumuman Pembatalan Perjanjian dan bukti Koran harian pedoman rakyat tersebut tidak terdapat/tercatat dalam daftar bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara perdata No. 323 / Pdt.G / 2015 / PN.Mks, dan juga Penggugat/Pembanding tidak dapat menunjukkan bukti surat asli maupun foto copy dari baik surat Penguman pembatalan perjanjian tanggal 14 April 2005, dan Koran harian pedoman rakyat edisi tanggal 20 April 2005 ketika Majelis Hakim Tingkat Pertama melakulan pemerinsaan bukti surat dan saksi di dalam sidang perkara ini;



- b). **Tidak terbukti secara sah dan benar** bahwa ada surat pembatalan yang dibuat Sampara Nyampa Bin Dea dan Tergugat I in cassu H. M. Ismet Mustafa tanggal 11 Juni 1991, yang meskipun terdapat/tercatat

Hal 16 dari 23 hal No.245/PDT/2017/PT.MKS

dalam daftar bukti surat yang diajukan Penggugat dalam perkara perdata No. 323 Pdt.G / 2015 / PN.Mks. (P2), namun **Penggugat / Pembanding tidak / dapat menunjukkan bukti surat asli maupun foto copy** Surat Pembatalan Perjanjian jual beli tanah (AJB) No. 229 / KT / IV / 1991 dan Akta jual beli No. 230 / KT / IV / 1991, di hadapan Majelis Hakim Tingkat I pada saat dilakukan pemeriksaan bukti surat dan saksi. Pembanding/Penggugat juga tidak mengajukan saksi untuk mendukung dalil/ pernyataannya tersebut diatas;

- c). Ternyata setelah Tergugat mengklarifikasi kepada Camat Rappocini (sekarang) di Kantor Kecamatan Rappocini Jl. Teduh Bersinar No. 9 Makassar, Surat Pengumuman Pembatalan Perjanjian tanggal 14 April 2005 dan bukti Koran harian pedoman rakyat edisi tanggal 20 April 2005, tidak terdapat/tercatat dalam Buku Register pada Kantor Kecamatan Rappocini. Bahwa Pernyataan surat Pengumuman pembatalan Perjanjian dan Koran pedoman rakyat yang mengumumkan pembatalan perjanjian ternyata dibuat oleh Tergugat II (camat sekarang) atas permintaan Penggugat/ Pembanding;

- 2). Berdsasarkan uraian tersebut di atas dikaitkan dengan kebenaran beban pembuktian Penggugat secara formil berdasarkan ketentuan pasal 1865 KUH Perdata yang menyatakan : "setiap orang yang mengakui mempunyai suatu hak atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan adanya hak atau kejadian yang ditentukan itu", jo pasal 1866 KUH Perdata yang menyatakan alat pembuktian meliputi : "bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, sumpah. Semuanya tunduk pada aturan-aturan yang tercantuk dalam bab-bab berikut", jo pasal 284 Rbg jo pasal 313 Rbg tentang pengakuan, maka dalil Penggugat/Pembanding yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah (AJB) **No. 229/KT/IV/1991 dan Akta jual beli No. 230/KT/IV/1991** telah dibatalkan karena berdasarkan dalil penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa sebagai bukti Tergugat II membuat surat pengumuman tertanggal 14 April 2005 yang diumumkan pada Koran harian pedoman rakyat edisi tanggal 20 April 2005; dan bukti surat pembatalan perjanjian jual beli tanah yang dibuat Sampara Nyampa Bin Dea dan Tergugat I in cassu H. M. Ismet Mustafa tanggal 11 Juni 1991 adalah **dalil Penggugat dalam gugatan Penggugat tidak terpenuhi/terbukti** yaitu **objek gugatan pembatalan perjanjian** yang menjadi dasar pokok gugatan/substansi materi gugatan; **Dasar pertimbangan hakim sudah tepat diambil berdasarkan fakta-fakta yang muncul dalam persidangan dan tidak dapat dibantah kebenarannya.**

6. Dalil Pembanding / Penggugat pada halaman 5(lima) poin 10, pada pokoknya menyatakan bahwa "secara hukum merujuk pada bukti surat yang diajukan oleh



Penggugat yang telah dicocokkan keasliannya oleh yudex factie Pengadilan Negeri Makassar, yakni bukti surat :

Hal 17 dari 23 hal No.245/PDT/2017/PT.MKS

- ❖ Surat pernyataan tanggal 27 April 1991, mengenai : realisasi pembayaran (Jual beli tanah) disertai (melalui) kuitansi dan diketahui (dilakukan) di hadapan/depan lurah Rapocini Camat Tamalate, dan bilaman tidak terpenuhi.
- ❖ Sesuai perjanjian bersama tertanggal 25 April 1991 maka jual beli tersebut batal demi hukum dan dinyatakan tidak belaku.
- ❖ Surat perjanjian bersama tertanggal 25 April, mengenai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai perjanjian (terlampir dalam putusan sebagai bukti dari Penggugat).
- ❖ Surat permohonan pembatalan/pencabutan akata jual beli, oleh Pemohon atas nama : Haji Ismet Mustapha (Tergugat I), tanggal 11 Januari 1991, mengenai : pembatalan/pencabutan perjanjian berupa :
 - 1). Akta jual beli (AJB) No. 229/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 atas tanah seluas kurang lebih 3.900 (tiga ribu sembilan ratus) meter persegi (kutip yang sudah tertulis)
 - 2). Akta jual beli (AJB) No. 230/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 atas tanah seluas kurang lebih 21.300 (dua puluh satu ribu tiga ratus) meter persegi.
- ❖ Surat pengumuman pembatalan akta jual beli tanggal 14 April 2005 yaitu Akta jual beli (AJB) No. 229/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 dan akta jual beli (AJB) No. 230/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 (telampir dalam putusan sebagai bukti surat dari Penggugat).

Kesemuanya bukti-bukti surat tersebut secara hukum telah menunjukkan cukup beralasan hukum telah terjadi pembatalan perjanjian in cassu obyek sengketa antara Penggugat deng Tergugat I, dan olehnya itu harus dipandang secara fakta hukum Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya.

Tanggapan Terbanding I /Tergugat I :

- 1). Bahwa dalil Pembanding/Penggugat pada halaman 4 poin 7 tersebut di atas adalah dalil yang penuh rekayasa dan dipaksakan oleh karena Majelis Hakim Petama yang memeriksa dan mengadili perkara ini telah dengan saksama dan teliti memeriksa semua dalil-dalil dan bukti para pihak berperkara serta fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan. Fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan berdasarkan jawab-menjawab dan pembuktian antara lain:
 - a). **Tidak terbukti secara sah dan benar** bahwa ada surat pernyataan tanggal 27 April 1991, mengenai : realisasi pembayaran (Jual beli tanah) disertai (melalui) kuitansi dan diketahui (dilakukan) di hadapan/depan lurah Rapocini Camat Tamalate, karena meskipun bukti surat tersebut terdapat/tercatat dalam daftar bukti surat yang diajukan Penggugat dalam perkara perdata No.323/Pdt.G/2015/PN.Mks.(P1), namun **Pembanding/Penggugat tidak dapat menunjukkan** di hadapan Majelis



Hakim Tingkat Pertamabukti surat asli muapun foto copy dari Surat pernyataan tanggal 27 April 1991, mengenai : realisasi pembayaran (jual beli tanah) disertai kwitansi dan diketahui (dilakukan)

Hal 18 dari 23 hal No.245/PDT/2017/PT.MKS

dihadapan/depan lurah Rappocini, camat Tamalate, ketika dilakukan pemeriksaan bukti surat dan saksi di dalam sidang perkara ini. Pembanding/Penggugat juga tidak mengajukan saksi untuk mendukung dalil/ pernyataannya tersebut di atas;

- b). **Tidak terbukti secara sah dan benar** bahwa ada Surat perjanjian bersama Pembatalan Pembayaran/Pelunasan harga tanah, tanggal 25 April 1991 antara almarhum Sampara Dg Nyapa bin Dea dengan Terbanding I /Tergugat I dan diketahui oleh Tergugat II/Terbanding II, karena bukti surat tersebut tidak terdapat/tercatat dalam daftar bukti surat yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding dalam perkara perdata No. 323/Pdt.G/2015/ PN.Mks., dan juga Penggugat/Pembanding **tidak dapat menunjukkan bukti surat asli muapun foto copy** dari surat Perjanjian bersama tanggal 25 April tersebut dihadapan Majelis Hakim Tingkat Pertama ketika dilakukan Pemeriksaan bukti surat dan saksi. Penggugat/Pembanding juga tidak mengajukan saksi untuk mendukung dalil/pernyataannya tersebut diatas.
- c). **Terbukti secara sah dan benar** bahwa Tergugat I/ Terbanding I telah mengajukan bukti pembayaran asli harga tanah jual beli berupa kwitansi pembayaran yang dibubuhi cap jari di atas meterai oleh Penjual Sampara Dg Nyampa ayahanda para Penggugat/Pembanding ketika dilakukan pemeriksaan bukti surat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama di dalam sidang.Tergugat I/Pembanding I telah melunasi/membayar harga tanah a quodalam 4 (empat) tahap, yaitu :

- ☛ Tahap I : dibayar/dilunasi tanggal 1 Juni 1991 = Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah);
- ☛ Tahap II: dibayar/dilunasi tanggal 4 Juni 1991 = Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah);
- ☛ Tahap III: dibayar/dilunasi tanggal 7 Juni 1991 = Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah);
- ☛ Tahap IV: dibayar/dilunasi tanggal 10 Juni 1991 = Rp. 199.000.000,- (Seratus Sembilan puluh Sembilan juta rupiah);

Bahwa setiap pembayaran harga tanah a quo langsung diserahkan oleh Tergugat I/Terbanding I dan diterima oleh Sampara Dg Nyampa (Penjual/ayahanda para Penggugat), yang disaksikan oleh alm. Kadio Dg Tunru (Saksi/Penjamin Bank/anggota keluarga penjual), alm. Ali Tunru (saksi anggota keluarga Penjual), dan Lurah Rappocini Abdullah Gani. Adapun bukti penerimaan uang harga pelunasan tanah transaksi jual beli a quo tercatat dengan jelas dalam Kwitansi setiap tahap pembayaran yang dicap Jempol di atas meterai oleh Penjual Sampara Dg Nyampa.



Bahwa pada tanggal 10 Juni 1991, setelah Pembeli/Tergugat I/Terbanding I membayar/melunasi harga tanah a quo maka Akta Jual Beli (asli) yang dibuat oleh Camat Tamalate Arif Hassan tanggal 27 April 1991 a quo dan semua alat bukti milik Penjual Sampara Dg Nyampa Bin Dea diserahkan Camat Arif Hasan (PPAT) dan diterima oleh H. Ismet

Hal 19 dari 23 hal No.245/PDT/2017/PT.MKS

Mustapha/Pembeli/Tergugat I/Terbanding I, disaksikan oleh alm. Sampara Dg. Nyampa Bin Dea (penjual), alm. Abdulla Gani (Lura Rappocini), para saksi dan pegawai Kantor Kecamatan Tamalate di Kantor Kecamatan Tamalate;

- d). **Tidak terbukti secara sah dan benar** bahwa ada surat permohonan pembatalan/pencabutan akta jual beli, oleh Pemohon atas nama : Haji Ismet Mustapha (Tergugat I/Terbanding I), tanggal 11 Januari 1991, mengenai : pembatalan/pencabutan perjanjian jual beli tanah (AJB) No. 229/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991 dan akta jual beli (AJB) No. 230/KT/IV/1991 tanggal 27 April 1991, karena surat tersebut tidak terdapat/tercatat dalam daftar bukti surat yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding dalam perkara perdata No. 323/Pdt.G/2015/PN.Mks., dan juga Penggugat/Pembanding **tidak dapat menunjukkan bukti surat asli maupun foto copy** dari surat Permohonan pembatalan/pencabutan jual beli tanah a quotanggal 11 Januari 1991, dihadapan Majelis Hakim Tingkat Pertama ketika dilakukan Pemeriksaan bukti surat dan saksi.
- e). Bahwa dalam kaitan dengan pembatalan pembatalan Akta Jual Beli (AJB) No.No. 229/KT/IV/1991 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 230/KT/IV/1991 a quo, sejak tahun 1991 sampai dengan meninggalnya alm. Sampara Dg Nyampa Tahun 1992, Tergugat I/Pembanding I bersama dengan alm. Sampara Dg. Nyampa bin Dea/Penjual baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama tidak pernah membuat surat apapun untuk membatalkan kedua Akta Jual Beli a quo. Patut dipertanyakan :
- ☞ Bagaimana mungkin bisa terjadi bahwa belum ada atau belum dibuat Perjanjian Jual Beli tanah (AJB) No. 229/KT/IV/1991 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 230/KT/IV/1991 a quo, tetapi Tergugat I/Terbanding I sudah membuat Surat Permohonan Pembatalan/Pencabutan kedua AJB a quo tanggal 11 Januari 1991?
 - ☞ Bagaimana mungkin bisa terjadi bahwa belum ada atau belum dibuat Perjanjian Jual Beli tanah (AJB) No. 229/KT/IV/1991 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 230/KT/IV/1991 a quo, tetapi alm. Sampara Dg Nyapa bin Dea/Penjual bersama dengan Terbanding I /Tergugat I membuat Surat Perjanjian BersamaPembatalan Pembayaran/Pelusan harga tanah, tanggal 25 April 1991?
- Bahwa Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang Pokok Agraria, dalam pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu



akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Faktanya menunjukan bahwa perjanjian jual beli tanah antara Penjual/Sampara Dg Nyampa Bin Dea dengan Pembeli/H. Ismet Mustapha yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. No. 229/KT/IV/1991 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 230/KT/IV/1991 a quo dibuat oleh dan dihadapan Camat Tamalate Arif Hasan pada tanggal 27 April 1991.

Hal 20 dari 23 hal No.245/PDT/2017/PT.MKS

Dengan demikian dalil Penggugat /Pembanding yang menyatakan bawah Tergugat I/Terbanding I belum pernah membayar harga tanah objek jual beli adalah tidak benar dan tidak terbukti. Juga dalil Penggugat/ Pembanding yang menyatakan bahwa sudah ada surat Pembatalan Perjanjian jual beli tanah (AJB) No. No. 229/KT/IV/1991 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 230/KT/IV/1991 dalah tidak benar dan tidak terbukti. Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, Terbanding I sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sudah tepat dan benar adanya untuk menjamin kepastian hukum dan penegakan hukum bagi para pencari keadilan.

Berdasarkan hal-hal diatas, dengan kerendahan hati Tergugat I / Terbanding I memohon kiranya Majelis Hakim Banding yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

MENGADILI

1. Menolak Permohonan banding yang diajukan Pembanding ;
2. menguatkan putusan pengadilan Negeri Makassar No.323 / Pdt.G / 2015 / PN. Mks tanggal 25 Agustus 2016 ;
3. Menghukum Penggugat / pembanding membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan meneliti dengan seksama berkas perkara dan semua surat-surat yang bersangkutan, salinan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 25 Agustus 2016 Nomor : 323 / Pdt.G / 2015 / PN.Mks, yang dimohonkan banding tersebut, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan perkara aquo dan dianggap telah tercantum pula



dalam putusan di tingkat banding, dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan

Hal 21 dari 23 hal No.245/PDT/2017/PT.MKS

dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding sendiri dalam mengadili perkara ini pada tingkat banding,

Dengan demikian memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat patutlah dikesampingkan, sedang terhadap kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I, karena pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka Majelis hakim Tingkat Banding tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menemukan hal-hal yang dapat dijadikan pertimbangan hukum untuk dapat melemahkan dan membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 25 Agustus 2016 Nomor : 323 / Pdt.G / 2015 / PN.Mks, harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat tetap dinyatakan tidak dapat diterima, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat ;

Mengingat ;

1. Undang-undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ;
2. Undang-undang No.49 tahun 2009 Perubahan Kedua Undang-undang No.2 tahun 1986 tentang Peradilan umum ;
3. Undang-undang No.49 tahun 2009 Perubahan Kedua Undang-undang No.2 tahun 1986 tentang Peradilan umum ;



4. Reglemen Tot Regeling Van Het Recchts Wesen In De Gewesten Buiten Java En Madura Stb Nomor : 1947 / 227 / R.Bg / Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura, (Khususnya 1947 - 227 RBg Pasal 199-205) ; -
5. Dan Ketentuan ketentuan hukum lain yang bersangkutan ;

Hal 22 dari 23 hal No.245/PDT/2017/PT.MKS

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ; -
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 25 Agustus 2016 Nomor : 323 / Pdt.G / 2015 / PN.Mks, yang dimohonkan banding ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000.-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari **Selasa** tanggal **15 Agustus 2017** oleh kami : **H. MOHAMMAD LUTFI, SH. MH.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Makassar selaku Hakim Ketua Majelis, **HARI SASANGKA** dan **H. AHMAD SHALIHIN, SH.MH.** masing-masing selaku Hakim Anggota dan pada hari **Senin**, tanggal **21 Agustus 2017** putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk Umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan didampingi oleh **Dra. A. HARNI, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.-

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

T t d

T t d

HARI SASANGKA.

H. MOHAMMAD LUTFI, SH.MH.

T t d

H. AHMAD SHALIHIN, SH.MH.

PANITERA PENGANTI,

T t d

Dra. A. HARNI, SH.

BIAYA PERKARA :

- | | |
|--|---------------|
| 1. Materai putusan . | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi putusan..... | Rp. 5.000,- |
| 3. Leges..... | Rp. 3.000,- |
| 4. Pemberkasan, Penjilidan, Penggandaan dan Pengiriman.. | Rp. 136.000,- |
| J u m l a h | Rp. 150.000,- |

(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Salinan Dinas sesuai dengan Aslinya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PENGADILAN TINGGI MAKASSAR
Wakil Panitera,

BD. BAKHTIAR, SH.
NIP. 19560303 197803 1 003

Hal 23 dari 23 hal No.245/PDT/2017/PT.MKS

Disclaimer

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