



P U T U S A N
Nomor 359/PDT/2023/PT MKS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Drs. RAMLI SAHE, M.Pd., Lahir di Ujung Pandang, tanggal 1 Juli 1966, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan pegawai negeri sipil, bertempat tinggal di kompleks BPH jalan Risal Blok E 1/3 RT 7/ RW 03 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Rappocini Kota Makassar Sulawesi Selatan, dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada : **HM. FAKHRI JAWAD, SH. MM.**, Advokat, pengacara dari kantor pengacara / penasehat hukum “**H. Muhammad Fakhri Jawad, SH. dan Rekan**” berkedudukan di Jalan Dg. Tata I blok A9/8 Kelurahan Bonto Duri Kecamatan Tamalate Kota Makassar Sulawesi selatan, sebagaimana berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Januari 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 12 Januari 2023 dan surat kuasa ini telah dicabut sesuai dengan surat pencabutan kuasa tertanggal 31 Agustus 2023 oleh Drs. RAMLI SAHE, M.Pd., selanjutnya disebut sebagai :

PEMBANDING semula PENGGUGAT ;

L A W A N

Hj. MURNI DJAFAR, SH., Agama islam, Pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Talasalapang II No.2 Kelurahan Gunung Sari, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai :

TERBANDING I semula TERGUGAT I ;

ARINI, Pekerjaan ibu rumah tangga, Agama islam, bertempat tinggal di Jalan teduh bersinar (samping jalan lagosi), Kelurahan Gunung Sari, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar Sulawesi Selatan, dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada :

Halaman 1 dari 15 hal. Putusan Nomor 359/PDT/2023/PT MKS



MUHAMMAD OMPO MASSA, SH., dan IKRAM HASANUDDIN RUSTAM, SH., keduanya warga Negara Indonesia, pekerjaan advokat dan konsultan hukum dari Law Office Muh. Ompo Massa & Partners, beralamat di Gedung Graha Pena Lt. 15, Jalan Urip sumoharjo No.20, Kota Makassar, sebagaimana berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Pebruari 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 23 Pebruari 2023, selanjutnya disebut sebagai :

TERBANDING II semula TERGUGAT II ;

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR (BPN/ATR), berkedudukan di Jalan A.P. Pettarani No.08 Kota Makassar, Dalam hal ini Turut Tergugat diwakili oleh kuasanya bernama : **MUHAMMAD ARFAN IRZADY, SH., dkk,** yang memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, Jalan A.P. Pettarani No.8 Makassar, sebagaimana berdasarkan Surat perintah penanganan kasus pertanahan No.09/ST.73.71.MP.02.01//2023 tertanggal 31 Januari 2023, dan Surat Kuasa Khusus No.46/SKU.73.71.MP.02.01//2023, tertanggal 23 Januari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 9 Pebruari 2023, selanjutnya disebut sebagai :

TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 17 Oktober 2023 No.359/PDT/2023/PT.MKS.tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili berkas perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Penetapan Panitera tanggal 17 Oktober 2023 No.359/PDT/2023/PT.MKS. tentang Penunjukan Panitera Pengganti dalam perkara banding tersebut ;
3. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 359/PDT/2023/PT.MKS tanggal 18 Oktober 2023 tentang penentuan hari sidang;

Halaman 2 dari 15 hal. Putusan Nomor 359/PDT/2023/PT MKS



4. Berkas perkara yang bersangkutan dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Mengutip serta memperhatikan uraian - uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 24 Agustus 2023 No.21/Pdt.G/2023/PN.Mks. yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.2.690.000,- (Dua Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh **ANDI Dr. Ahyar Parmika,SH.,MH.** Panitera Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 6 September 2023, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat menyatakan banding atas Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 24 Agustus 2023 No.21/Pdt.G/2023/PN.Mks, dan Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 18 September 2023 dan pada tanggal 25 September 2023 Surat Pemberitahuan Banding tersebut telah pula diberitahukan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat oleh **MUH. THAUFAN,SH.** Jurusita pada Pengadilan Negeri Makassar;

Menimbang, bahwa Memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 13 September 2023, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 13 September 2023 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada kuasa hukum Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 18 September 2023 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 25 September 2023 masing-masing oleh **MUH. THAUFAN,SH.** Jurusita pada Pengadilan Negeri Makassar ;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat tertanggal 4 Oktober 2023 dan diterima

Halaman 3 dari 15 hal. Putusan Nomor 359/PDT/2023/PT MKS



di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 4 Oktober 2023 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 6 Oktober 2023 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 9 Oktober 2023 oleh MUH. THAUFAN,SH. Jurusita Pengadilan Negeri Makassar;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Makassar untuk tingkat banding, kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara, berdasarkan Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada kuasa hukum Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 18 September 2023, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 25 September 2023 dan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 26 September 2023 masing-masing oleh MUH. THAUFAN,SH. Jurusita Pengadilan Negeri Makassar;

TENTANG HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa, PEMBANDING/PENGGUGAT keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut diatas, baik mengenai pertimbangan-pertimbangan Hukumnya maupun Amar Putusannya berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa, hal-hal yang diuraikan dalam Memori Banding ini, secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Replik dan Kesimpulan dalam perkara *a quo* sepanjang ada korelasi dan mempunyai hubungan hukum;
 2. Bahwa, PEMBANDING keberatan atas putusan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 21/PdtG/2023/PN.Mks tertanggal 24 Agustus 2023 karena pertimbangan dan putusan *Judex Factie* tersebut telah salah menilai fakta persidangan dan telah keliru menerapkan hukumnya, sehingga tidak mencerminkan rasa keadilan yang hidup dan berkembang dimasyarakat;
 3. Bahwa, pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan *Judex Factie* yang telah menjadikan alat bukti PARA TERBANDING/PARA TERGUGAT sebagai suatu pertimbangan Hukum untuk menyatakan Gugatan
- Halaman 4 dari 15 hal. Putusan Nomor 359/PDT/2023/PT MKS*



PEMBANDING/PENGGUGAT dinyatakan ditolak sebagaimana dalam amar putusan *Judex Factie* yang secara nyata hanya mempertimbangkan dari segi kepentingan PARA TERBANDING/PARA TERGUGAT semata yang pada faktanya **tidak adil dan sangat merugikan** PEMBANDING/PENGGUGAT sebagai Pemilik Tanah yang Sah **adalah sangat keliru**, karena apa yang dilakukan oleh PARA TERBANDING secara nyata telah melanggar Hak-Hak dari PEMBANDING dengan tidak memperhatikan **Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah menyebutkan satu satunya bukti kepemilikan Hak atas Tanah adalah Sertipikat Hak Milik;**

4. Bahwa, Sertipikat Hak Milik alat bukti **fotocopy** yang telah dicocokkan dengan aslinya yaitu P-1 Sertipikat Hak Milik Nomor 24320/Gunung Sari bersesuaian dengan bukti T.T-3, alat bukti P-2 Sertipikat Hak Milik Nomor 27266/Gunung Sari bersesuaian dengan bukti T.T-1, alat bukti P-3 Sertipikat Hak Milik Nomor 27209/Gunung Sari bersesuaian dengan bukti T.T-4 dan alat bukti P-4 Sertipikat Hak Milik Nomor 25983/Gunung Sari bersesuaian dengan bukti T.T-2 yang merupakan Akta Otentik yang mempunyai kekuatan hukum yang kuat menurut ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
5. Bahwa, Pertimbangan Hukum *Judex Factie* dalam putusannya halaman 27 alinea ke 2 (*dua*): "Menimbang, bahwa bukti T.I/II-3 adalah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar No. 49/G.TUN/2019/PTUN.MKS... dan seterusnya sampai pada memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk mencoret dan mencabut dari buku register Kantor Pertanahan Kota Makassar". Selanjutnya dalam putusannya halaman 28 alinea ke 2 [*dua*] :

"Menimbang, bahwa dari dalil Penggugat, dalil bantahan Para Tergugat, alat bukti surat dan saksi yang telah diajukan kedua belah pihak tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan tentang letak 4 (empat) Sertipikat Hak Milik No.27266, No.24320, No.27209 dan No.25983/Gunung Sari, apakah benar berada di atas tanah sengketa atau berada di lokasi lainnya... dan seterusnya" adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru yang kemudian atas dasar alat bukti T.I/II-3, T.I/II-4, T.I/II-5, T.I/II-6

Halaman 5 dari 15 hal. Putusan Nomor 359/PDT/2023/PT MKS



dan T.I/II-6 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara inilah yang kemudian menjadikan gugatan PEMBANDING DITOLAK **faktanya PEMBANDING TIDAK PERNAH DIJADIKAN PIHAK/TERGUGAT INTERVENSI** dalam gugatan TERBANDING I di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dan SERTIPIKAT HAK MILIK PEMBANDING tidak pernah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dan hal ini bersesuaian dengan alat bukti P-6 berupa fotocopy Surat Tanggapan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Tanggal 19 Januari pada point 3 (tiga) yang menyatakan bahwa, terhadap Sertipikat yang saudara lampirkan yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 24320/Gunung Sari (vide bukti V-I), 27266/Gunung Sari (vide bukti P-2), 25983/Gunung Sari (vide bukti P-4) dan 27266/Gunung Sari (vide bukti P-3), tidak termasuk dalam usul pembatalan yang disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar tersebut diatas;

6. Bahwa, Pertimbangan Hukum *Judex Factie* dalam putusannya halaman 28 alinea ke 3 (tiga):

"Menimbang, bahwa tentang penguasaan tanah sengketa oleh Para Tergugat tersebut dan letak objek dari surat-surat yang dimiliki Para Tergugat tersebut dikuatkan pula oleh Surat Keterangan Lurah Gunung Sari No.593.2/12/GS/VIII/2014 (vide bukti T.I/II-10) yang pada pokoknya menerangkan bahwa berdasarkan data pada Kantor Kelurahan terdapat SPPT yang sudah daluarsa atau tidak sesuai lagi pada lokasinya atau terjadi kesalahan data objek atas nama H. Zikir Sewai, SPPT PBB tersebut telah terpecah untuk kebutuhan penghuni perumahan milik H. Zikir Sewai yang berlokasi di Kompleks Griya Fajar Mas yang bersebelahan dengan tanah yang dikuasai oleh Hj. Murni (Tergugat I) dan Surat Keterangan Lurah Gunung Sari No. 593.2/10/GS/VIII/2016 (vide bukti T.I/II-11) pada pokoknya menerangkan bahwa benar Hj. MURNI (Tergugat I) memiliki tanah dalam objek berdasarkan akta jual beli atas nama Hj. Murni (Tergugat I) dan berdasarkan SPPT PBB atas nama Hj. Murni (Tergugat I) alamat objek pajak Jl. Teduh Bersinar".

Selanjutnya dalam putusannya halaman 29 alinea ke 1 (satu) :

"Menimbang, bahwa selain itu untuk membuktikan penguasaan atas tanah sengketa oleh Para Tergugat telah dikuatkan pula dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB Perkotaan dan Pedesaan Tahun 2015 (vide bukti T.I/H-12), Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB Perkotaan dan Pedesaan Tahun 2017 (vide bukti T.I/II-13)" adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru, karena

Halaman 6 dari 15 hal. Putusan Nomor 359/PDT/2023/PT MKS



bukti kepemilikan tanah berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) adalah Surat tanda bukti hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan". Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenal (SPPT PBB) **Bukan Bukti Kepemilikan tanah** sebelum adanya SPTT PBB bukti Pembayaran Pajak bisa berupa Ipeda, Ketitir Tanah, Petuk D, Rincik Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10 Pebruari 1960 Nomor 34K/Sip/1960 Kaidah hukumnya menentukan "Girik, ketitir petuk dengan apapun namanya hasil fiscal kadaster bukan tanda bukti hak atas tanah atau sawah" Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 663K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972 Kaidah hukumnya menentukan "Ketitir Tanah, Petuk D BUKAN merupakan surat bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya merupakan bukti TANDA PAJAK TANAH dan bukan menjamin bahwa orang yang Namanya di dalam "Ketitir Tanah" tersebut adalah jug a pemilik tanah, untuk dapat dinyatakan sebagai Pemilik Tanah, diperlukan adanya bukti- bukti lainnya" Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 624 K/Sip/1970 tanggal 24 Maret 1971 Kaidah hukumnya menentukan "Nama seseorang yang tercatat dalam buku Leter C tidak merupakan bukti mutlak bahwa ia adalah orang yang berhak/pemilik tanah yang bersangkutan. Leter C hanya merupakan bukti awal (permulaan) yang masih harus ditambah dengan bukti-bukti lainnya". Dengan telah konsistennya sikap Mahkamah Agung Republik Indonesia, maka sudah seharusnya Pengadilan Negeri Makassar mentaati dan mempedomani putusan Judex Yuris yang sudah menjadi Yuresprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia. Terlebih lagi terkait dengan bukti kepemilikan atas tanah juga telah ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa Hak Milik atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik. Dengan demikian sudah sangat jelas bahwa Pengadilan Negeri Makassar telah keliru dalam menerapkan hukum dan oleh karenanya mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar membatalkan putusan Tingkat Pertama;

Halaman 7 dari 15 hal. Putusan Nomor 359/PDT/2023/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)



7. Bahwa, Pertimbangan Hukum *Judex Factie* dalam putusannya halaman 29 alinea ke [satu]:

"....yang pada pokoknya membuktikan bahwa penguasaan Para Tergugat atas tanah sengketa adalah benar dan sebelumnya tidak pernah ada keberatan dari pihak Penggugat atas pembangunan rumah Para Tergugat diatas tanah sengketa sebagaimana bukti kwitansi pembayaran pemasangan listrik dan harga pagar dari Hj. Murni (Tergugat I) yang dibayarkan kepada Ramli (Penggugat) (vide bukti TJ/II-14) sehingga dari bukti tersebut disimpulkan bahwa Penggugat mengetahui penguasaan Tergugat I atas tanah sengketa dan pada saat pembangunan rumah oleh Tergugat I tidak ada keberatan dari Penggugat" sehingga membuat gugatan PEMBANDING ditolak adalah pertimbangan yang sangat keliru, karena tidak mungkin PEMBANDING mengajukan gugatan a quo jika tidak keberatan atas klaim dari TERBANDING I, karena pada faktanya PEMBANDING pada saat itu hanya menjual rongsokan pagar besi tua dan mesin token tua dan TERBANDING I datang membeli dan menyodorkan kuwitansi kosong dari pembelian pagar besi tua dan mesin token tersebut untuk di tandatangani PEMBANDING dan ternyata TERBANDING I menyalahgunakan kwitansi kosong tersebut untuk kepentingannya sendiri;

8. Bahwa, Pertimbangan Hukum *Judex Factie* dalam putusannya halaman 29 alinea ke 2 (dua):

"Menimbang, Oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya tentang kepemilikan atas tanah sengketa namun sebaliknya Para Tergugat dapat membuktikan dalil bantahannya maka terhadap petitum gugatan Penggugat beralasan hukum dan patut untuk ditolak seluruhnya"

Adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru, karena faktanya PEMBANDING telah mengajukan alat bukti berupa fotocopy Sertipikat Hak Milik yang telah dicocokkan dengan aslinya, yaitu P-1 Sertipikat Hak Milik Nomor 24320/Gunung Sari, alat bukti P-2 Sertipikat Hak Milik Nomor 27266/Gunung Sari, alat bukti P-3 Sertipikat Hak Milik Nomor 27209/Gunung Sari dan alat bukti P-4 Sertipikat Hak Milik Nomor 25983/Gunung Sari yang mana alat bukti ini merupakan Alat Bukti yang SAH secara Hukum dan Peraturan Perundang-undangan;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah terurai di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar Pemeriksa Perkara a quo

Halaman 8 dari 15 hal. Putusan Nomor 359/PDT/2023/PT MKS



untuk memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding PEMBANDING;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 21/PdtG/2023/PN.Mks tertanggal 24 Agustus 2023;

Primair :

Menerima dan mengabulkan gugatan PEMBANDING untuk seluruhnya sebagaimana yang disebutkan didalam gugatan;

Subsida :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang dianggap baik dan add menurut ketentuan hukum (*Recht te doen naargoede justitie*/"*ex aequo et bono*");

Menimbang, bahwa dalam kontra memori banding yang diajukan kuasa hukum Para Terbanding semula Para Tergugat menanggapi keberatan-keberatan sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan diajukannya kontra memori banding adalah sebagai berikut;

Dengan ini mengajukan KONTRA MEMORI BANDING terhadap MEMORI BANDING tertanggal 13 September 2023, yang diajukan oleh DRS. RAMLI SAHE, MPd, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat Jalan Kompleks BPH Jalan Rizal Blok E.1/3 RT.07 RW.03, Kelurahan Gunung Sari, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, dalam Perkara Perdata Register No.21/Pdt.G/2023/PN.Mks, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding I, semula Tergugat I, dan Terbanding II, semula Tergugat II membantah seluruh dalil Pembanding, kecuali yang diakui sendiri dan tidak merugikan kepentingan hukum para Terbanding.
2. Bahwa Terbanding I, semula Tergugat I, dan Terbanding II, semula Tergugat II menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.21/Pdt.G/2023/PN.Mks, tanggal 24 Agustus 2023, sudah benar dan tepat menurut hukum, sehingga para Terbanding mohon agar dikuatkan.

Halaman 9 dari 15 hal. Putusan Nomor 359/PDT/2023/PT MKS



Dengan demikian tidak benar dalil Pembanding pada **point 2** yang menyatakan bahwa *pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Makassar dalam Putusan No.21/Pdt.G/2023/PN.Mks, tanggal 24 Agustus 2023, telah salah menilai fakta persidangan dan telah keliru menerapkan hukum, sehingga tidak mencerminkan rasa keadilan yang hidup dan berkembang di masyarakat.*

Bahwa dalil Pembanding tersebut justru keliru dan salah menilai pertimbangan hukum Judex Facti, sebab seluruh fakta hukum yang terungkap dipersidangan baik dalil-dalil gugatan, jawaban, replik, duplik, kesimpulan dan alat-alat bukti, baik alat bukti surat maupun alat bukti keterangan saksi, semuanya telah dipertimbangkan oleh Judex Facti. Pertimbangan Judex Facti dapat dibaca pada putusan halaman 27-29.

3. Bahwa tidak benar *dalil Pembanding pada point 3 yang menyatakan bahwa pertimbangan Judex Facti, yang hanya mempertimbangkan kepentingan para Terbanding/Para Tergugat yang sangat merugikan Pembanding, tidak adil, sangat keliru, karena apa yang dilakukan Terbanding secara nyata telah melanggar hak-hak Pembanding.*

Bahwa dalil tersebut justru sangat keliru sebab Judex Facti tidak hanya mempertimbangkan kepentingan Terbanding, akan tetapi, telah mempertimbangkan keseluruhan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan, baik gugatan, replik maupun jawaban, duplik dan alat-alat bukti, baik alat bukti Terbanding maupun alat bukti Pembanding.

Bahwa tidak benar pula alasan Pembanding yang menyatakan bahwa apa yang dilakukan Terbanding/Tergugat secara nyata telah melanggar hak-hak Pembanding/Penggugat.

Bahwa dalil atau alasan banding tersebut tidak benar dan mengada-ada, sebab apa yang dilakukan Terbanding, sama sekali tidak melanggar hak-hak Pembanding, sebab Terbanding mendirikan bangunan berdasarkan alas hak yang sah menurut hukum. Lagi pula Pembanding mengetahui pada saat Terbanding mendirikan bangunan, sebab Pembanding sering datang dilokasi tanah sengketa, namun Pembanding tidak keberatan.

4. Bahwa mengenai *dalil Pembanding pada point 4 yang pada intinya menyatakan Pembanding telah memiliki 4(empat) sertifikat yang mempunyai kekuatan hukum yang kuat dst,*

Halaman 10 dari 15 hal. Putusan Nomor 359/PDT/2023/PT MKS



Bahwa dalil atau alasan tersebut tidak salah (benar Pembanding memiliki 4(empat) Sertipikat, namun obyek ke empat Sertipikat tersebut tidak dapat dibuktikan letak atau lokasinya oleh Pembanding, karena lokasi atau obyeknya berada ditempat lain, dalil tersebut akan ditanggapi lebih lengkap pada point ke 5.

5. *Bahwa lagi-lagi tidak benar dalil Pembanding pada point 5 yang menyatakan pertimbangan Judex Facti pada halaman 27 alinea ke 2, **sangat keliru** yang menyatakan:*

“Menimbang bahwa bukti T.I/II.3, berupa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk mencoret dan mencabut dari buku register Sertipikat Hak Milik yang telah dibatalkan”;

*Selanjutnya pertimbangan hukum Judex Facti pada halaman 28 alinea ke 2 **sangat keliru**, yang menyatakan bahwa dalil Penggugat, dalil bantahan para Tergugat, bukti surat, dan saksi yang telah diajukan kedua belah pihak, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan tentang letak 4 (empat) Sertipikat Hak Milik, apakah benar berada di atas tanah sengketa atau berada dilokasi lain, akan tetapi sebaliknya para Tergugat dapat membuktikan bahwa Penguasaan para Tergugat atas tanah sengketa adalah benar, dan sebelumnya tidak pernah ada keberatan dari pihak*

Pembanding/Penggugat, berdasarkan alat bukti T.I/II.3 s/d T.I/II.7, sementara Pembanding/Penggugat tidak pernah dijadikan pihak/Tergugat Intervensi dalam gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, dan Sertipikat Hak Milik Pembanding tidak pernah dibatalkan, di Pengadilan Tata Usaha Negara, dst,adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru;

Bahwa alasan atau dalil Pembanding tersebut justru sangat keliru memahami pertimbangan hukum Judex Facti, sebab meskipun Penggugat tidak dilibatkan dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, dan ke empat Sertipikat Hak Milik

Pembanding tidak pernah dibatalkan, di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, namun karena berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar No.938/4-73.71/IV/2018, tanggal 04 April 2018, yang menyatakan bahwa di atas tanah milik Tergugat I seluas 15.000 M2, sesuai Akta Jual Beli No.322/TL/VI/PPAT-B/1996, tanggal 16 Juni 1996, hanya terdapat SHM. No.**21536**/Gunung sari, dan **22142**/Gunung Sari.

Halaman 11 dari 15 hal. Putusan Nomor 359/PDT/2023/PT MKS



Dengan demikian tidak benar jika di atas tanah sengketa masih terdapat beberapa sertifikat hak milik, sebab SHM yang terdapat di atas tanah sengketa telah dibatalkan, sesuai Putusan Perkara No.49/G/2018/P.TUN.Mks, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), maka menurut hukum sudah tidak ada lagi Sertipikat Hak Milik yang tercatat diatas tanah milik Terbanding I/Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No.322/TLVI/PPAT-B/1996, tanggal 16 Juni 1996, termasuk keempat sertifikat hak milik Pembanding.

6. Bahwa mengenai dalil Pembanding pada point 6 yang menyatakan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 28 alinea ke 3, tentang **penguasaan** tanah sengketa oleh para Tergugat tersebut dan letak obyek dari surat-surat yang dimiliki para Tergugat tersebut **dikuatkan** pula oleh Surat Keterangan Lurah Gunung Sari No. 593.2/12/GS/VIII/2014 (*vide bukti T.I/II-10*);

Selanjutnya alasan Pembanding masih pada point 6 yang menanggapi pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 29 alinea ke 1, yang menyatakan bahwa selain itu untuk membuktikan penguasaan tanah oleh para Tergugat telah **dikuatkan pula** oleh Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2015 (*Vide Bukti T.I/II-11-12*), dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2017 (*Vide Bukti T.I/II-11-13*), **dinilai Pembanding sangat keliru**, karena Surat Bukti Kepemilikan yang sah adalah Sertipikat Hak Milik sebagaimana diatur dalam Pasal 32 b PP. No.24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

Bahwa alasan banding dari Pembanding tersebut justru sangat keliru, dan tidak cermat memahami Pertimbangan Hukum *Judex Facti*, sebab *Judex Facti* dalam pertimbangannya menyatakan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2015 (*Vide Bukti T.I/II-11-12*), adalah **bukti yang menguatkan tentang PENGUASAAN atas tanah oleh Terbanding, tidak menyatakan menguatkan bukti KEPEMILIKAN**. Dengan demikian alasan atau dalil tersebut justru keliru, sehingga beralasan untuk ditolak, atau setidaknya-tidaknya harus dikesampingkan.

7. Bahwa tidak benar dalil Pembanding pada point 7 yang menanggapi pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 29 alinea ke 1, yang menyatakan "Menimbang bahwa **PENGUASAAN para Tergugat atas tanah sengketa adalah benar**, dan

Halaman 12 dari 15 hal. Putusan Nomor 359/PDT/2023/PT MKS



sebelumnya tidak ada keberatan dari pihak Penggugat atas pembangunan rumah para Tergugat di atas tanah sengketa sebagaimana bukti kwitansi pembayaran pemesanan listrik dan harga pagar dari Hj.Murni Djafar (Tergugat I) yang dibayarkan kepada Ramli Sahe (Penggugat) vide bukti T.I/II-14, dst,... dinilai Pembanding/Pen sangat keliru.

Bahwa alasan Pembanding tersebut, justru tidak beralasan hukum karena kwitansi pembayaran listrik dan pagar besi oleh Terbanding I kepada Pembanding, jelas membuktikan bahwa Pembanding mengetahui dan tidak keberatan pada saat Terbanding mendirikan bangunan permanen diatas sebagian tanah sengketa;

8. Bahwa dalil atau alasan banding Pembanding pada point 8, yang menanggapi pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 29 aline ke 2, terkait alat bukti berupa Sertipikat Hak Milik.

Bahwa dalil tersebut sudah berulang kali disebutkan Pembanding dalam Memori Banding, sehingga Terbanding juga telah beberapa kali menanggapi bahwa ke 4(empat) Sertipikat Hak Milik tersebut tidak dapat dibuktikan letak atau lokasinya, sehingga disimpulkan bahwa sertipikat tersebut letak obyeknya berada ditempat lain.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Terbanding I dan Terbanding II mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Makassar, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding DRS. RAMLI SAHE, M.Pd, untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.21/Pdt.G/2023/PN.Mks, tanggal 24 Agustus 2023;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau sekiranya yang mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Banding, berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca dan meneliti dengan seksama memori banding dan kontra memori banding yang diajukan oleh kedua belah pihak berperkara, ternyata tidak terdapat hal-hal baru yang dapat dijadikan

Halaman 13 dari 15 hal. Putusan Nomor 359/PDT/2023/PT MKS



alasan untuk membatalkan putusan Hakim tingkat pertama, akan tetapi keberatan – keberatan yang diterangkan, dalam memori banding Pembanding semula Tergugat tersebut hanyalah merupakan dalil-dalil ulangan saja yang telah dipertimbangkan oleh Hakim tingkat pertama didalam putusannya, oleh karena itu Pengadilan Tinggi tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari dengan seksama akan berita acara persidangan, bukti berupa surat - surat, maupun keterangan Para saksi dibawah sumpah serta salinan resmi Putusan Hakim tingkat pertama tanggal 24 Agustus 2023 No.21/Pdt.G/2023/PN.Mks. yang dimohonkan banding tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan tersebut sudah tepat dan benar, karenanya pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis tingkat banding dalam mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 24 Agustus 2023 No.21/Pdt.G/2023 /PN.Mks. dapat dipertahankan dan karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan, ketentuan hukum serta peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 24 Agustus 2023 No.21/Pdt.G/2023/PN.Mks. yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Halaman 14 dari 15 hal. Putusan Nomor 359/PDT/2023/PT MKS



Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari **Selasa** tanggal **21 November 2023** oleh kami **Budhy Hertantiyo,SH.,MH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Syamsul Edy,SH.,M.Hum.** dan **Teguh Sri Rahardjo,SH.,M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri kedua Hakim Anggota serta dibantu oleh **SITTI SOHRA HANNAN, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya.-

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

ttd

Syamsul Edy,SH.,M.Hum.

Budhy Hertantiyo,SH.,MH.

ttd

Teguh Sri Rahardjo,SH.,M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

ttd

SITTI SOHRA HANNAN,SH.

Perincian biaya perkara:

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| 1. Redaksi | Rp. 10.000 ,- |
| 2. Meterai | Rp. 10.000 ;- |
| 3. Pemberkasan | Rp. <u>130.000</u> ,- |
| J U M L A H | Rp. 150.000 ,- |

(seratus lima puluh ribu rupiah).-

Salinan putusan sesuai aslinya

PANITERA PENGADILAN TINGGI MAKASSAR,

Drs. JUNAEDI, SH.,MH..
NIP :196111111982031003

Halaman 15 dari 15 hal. Putusan Nomor 359/PDT/2023/PT MKS