



**P U T U S A N**

**NOMOR 226/PDT/2020/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 :

1. **SUGIRA A.HUSAIN, SE**, bertempat tinggal di Jl.A.Pangeran Pettarani II Lr.13 No.5 RW 005, RT 003 Kel.Tamamaung, Kec.Panakuk kang Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING I Semula TERGUGAT I**;
2. **HARIS DG ANTO**, bertempat tinggal di Jl.A.Pangeran Pettarani II Lr.13, RW 005, RT 003 Kel.Tamamaung, Kec.Panakuk kang Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING II Semula TERGUGAT II**;

**L A W A N**

**HJ. NENNY, SE**, berkedudukan di Jl.Dg Tata IV Perum Griya Tata Asri Blok F N, RT 009, RW 002, kel.Parang Tambung, Kecamatan Tamalate Kota Makassar. dalam hal ini memberikan kuasa kepada ARDY S YUSRAN,SH.,MH beralamat di Hertasning Baru Kompleks Minasa Upa Blok AB 11 No.33 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING Semula PENGGUGAT**;

**D A N:**

1. **Ir. HARDINAS ABDULLAH**, bertempat tinggal di Jl.A.Pangeran Pettarani II No.35 Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING I Semula TURUT TERGUGAT I**;

*Halaman 1 dari 36 hal.perkara Nomor 226/PDT/2020/PT MKS.*



2. **ARI DIANTO**, bertempat tinggal di Jl.Toddopuli raya Blok B1 No.8 Makassar, selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERBANDING II Semula TURUT TERGUGAT II;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

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

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 14 Oktober 2019 dalam Register Nomor 394/Pdt.G/2019/PN Mks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah yang terletak di jalan Jl.A.Pangeran Pettarani II Lr.13, RW 005, RT 003 Kel.Tamamaung, Kec.Panakuk kang Kota Makassar berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.3856 Kel.Panaikang, kec. Panakuk kang, Kota Makassar, seluas 1.681 M2 atas nama Ny.Hj.NENNY, SE yang mana Sertifikat Hak Milik No.3856 tersebut telah direferensi menjadi SHM No.21339 Tamamaung
2. Bahwa Sertifikat Tanah Hak milik No.3856 yang telah direferensi menjadi SHM No.21339 Tamamaung tersebut diatas telah dipecahkan sebanyak 2 X yakni sebagai berikut :
  - 2.1.Berdasarkan Surat Ukur No.02468 s/d 02471 tahun 2016 Menjadi SHM No.22749 s/d 22750 An. Ny.Hj.NENNY, SE. ( Total Luas sebesar 450 M2 )
  - 2.2.Berdasarkan Surat Ukur No.02527 s/d 02530 tahun 2017 Menjadi SHM No.22816 s/d 22819 An.Ny.Hj.NENNY, SE. (Total Luas Sebesar 336 M2) sehingga Sisa SHM No.3856 yang telah direferensi menjadi SHM No.21339 Tamamaung yaitu seluas 895 M2.
3. Bahwa adapun batas batas tanah milik Penggugat seluas 1.681 M2 yakni sebagai Berikut :

|                 |   |
|-----------------|---|
| Sebelah Utara   | : Berbatasan dengan Ruko Milik Pak Lim  |
| Sebelah Selatan | : Berbatasan dengan Drs.Safiruddin / Dg |
| Rawung          |   |



Sebelah Timur : Berbatasan dengan Dr.H.Zainuddin Tjonda

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan / Lorong 13

Bahwa adapun batas tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh

Tergugat I seluas + 300 M2 batas batasnya yaitu sebagai Berikut :

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah Milik Penggugat

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Drs.Safiruddin / Dg Rawung

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Dr.H.Zainuddin Tjonda

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan / Lorong 13

Bahwa adapun batas tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh

Tergugat II seluas + 100 M2 batas batasnya yaitu sebagai Berikut :

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah Milik Penggugat

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah Milik Penggugat

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Milik Dr.H.Zainuddin  
Tjonda

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah Milik Penggugat

4. Bahwa adapun tanah milik Penggugat tersebut dibeli / diperoleh dari Turut Tergugat I berdasarkan jual beli yang dibuat dihadapan RIA TRISNOMURTI, SH Selaku Notaris / PPAT di Makassar, sedangkan Turut Tergugat I membeli tanah tersebut dari Turut Tergugat II.
5. Bahwa pada saat Turut Tergugat I ingin menjual tanahnya tersebut kepada Penggugat, Turut Tergugat I menunjukkan batas batas tanah sebagaimana tersebut diatas, lalu kemudian Turut Tergugat I memperlihatkan juga Sertifikat Hak Milik No. 2856 tersebut dan termasuk juga memperlihatkan Putusan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang mana dalam Putusan Kasasi dari Penggugat / Pemohon Kasasi dinyatakan ditolak dan Putusan Kasasi tersebut dinyatakan telah berkekuatan hukum Tetap ( Inckracht Van Gewijsde ), sehingga atas dasar tersebut diatas Penggugat membeli tanah Milik Turut Tergugat I tersebut.
6. Bahwa adapun bangunan Milik Tergugat I dan Tergugat II yang ada diatas tanah milik Penggugat sekarang ini dahulu hanyalah merupakan bangunan darurat saja yang sifatnya hanya menumpang sebagaimana apa yang telah disampaikan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat pada waktu itu dan selanjutnya Penggugat tidak pernah lagi datang berkunjung diatas tanah milik Penggugat tersebut, namun akhir akhir ini Tergugat I semakin



menambah bangunannya begitu pula Tergugat II juga semakin menambah / membuat besar bangunan darurat tersebut.

7. Bahwa Penggugat telah berulang kali mendatangi Tergugat I agar Tergugat I tidak menambah bangunan dan atau segera mengosongkan / menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat, namun Tergugat I sama sekali tidak mau mendengar dan atau tidak mau mengindahkannya bahkan Tergugat I mengatakan ia mempunyai surat surat dan silahkan menempuh jalur Hukum saja.
8. Bahwa begitu pula dengan Tergugat II, Penggugat telah berulang kali menyampaikan agar tidak menambah bangunan tersebut dan atau keluar saja dari tanah milik Penggugat, namun Tergugat II mengatakan saya mau keluar jikalau Tergugat I Juga Keluar karena Tergugat I mempunyai surat surat tanah.
9. Bahwa oleh karena Tergugat I mengatakan ia mempunyai surat surat tanah diatas tanah milik Penggugat tersebut dan menganjurkan agar Penggugat silahkan menempuh jalur Hukum, maka wajar dan berdasar hukum jika segala surat surat yang dimiliki oleh Tergugat I dan atau Tergugat II yang terkait diatas tanah milik Penggugat Aquo dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat secara hukum.
10. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang beritikad buruk dalam upaya untuk menguasai tanah milik Penggugat / Obyek Sengketa, maka wajar dan berdasar hukum jika Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat tanpa beban apapun juga.
11. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan II yang menguasai tanah milik Penggugat tersebut diatas, maka Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil maupun secara Moril karena tidak dapat membangun dan menikmati tanah miliknya tersebut secara maksimal sehingga wajar dan berdasar hukum jika Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian secara tanggung renteng sebesar Rp.5.000.000,-( Lima juta rupiah ) perhari setelah Putusan ini telah berkekuatan hukum tetap.
12. Bahwa untuk menghindari agar Tergugat I dan II tidak mengalihkan tanah objek sengketa kepada pihak ketiga, maka wajar dan berdasar hukum jika Penggugat mohon kepada ketua / Majelis hakim dalam perkara ini kiranya



berkenaan untuk meletakkan sita jaminan atas objek sengketa ( Conservatoir beslaq ) yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II.

13. Bahwa oleh karena Penggugat memiliki alas hak atau bukti yang kuat, Maka sangat beralasan hukum jika putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dulu ( Uitvoerbaar bij Voorrad ) sekalipun ada upaya hukum Banding, dan Kasasi.

Bahwa berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan hukum yang kami kemukakan diatas, maka kami memohon Ketua / majelis hakim yang mengadili perkara ini menjatuhkan putusan dengan mengabulkan tuntutan Pelawan sebagai berikut;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa sertifikat tanah Milik Penggugat berdasarkan SHM No. 3856 yang telah direferensi menjadi SHM No.21339 Tamamaung dan pecahannya adalah sah dan berharga secara hukum.
4. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang beritikad buruk dalam upaya menguasai tanah milik Penggugat / obyek sengketa.
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( Conservatoir beslaq ) yang diletakkan oleh Ketua / Majelis Hakim terhadap bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II yang berdiri diatas tanah milik Penggugat.
6. Menyatakan bahwa segala surat surat yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II baik itu rincik maupun akta jual beli lainnya adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum.
7. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang dwangsom ( Uang Paksa ) apabila mereka lalai menjalankan putusan ini sebesar Rp.5.000.000,- ( Lima juta ) setiap hari, terhitung sejak putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum Tetap;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan atau siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa untuk segera menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna ;
9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini
10. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini.



Dan atau Mohon Ketua / Majelis hakim yang mengadili perkara ini agar memberikan putusan yang seadil-adilnya menurut pandangan peradilan yang baik dan jujur ( Ex Aquo et Bono ).

Mengutip serta memperhatikan uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 394/Pdt.G/2019/PN Mks. tanggal 19 Maret 2020, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa sertifikat tanah Milik Penggugat berdasarkan SHM No. 3856 yang telah direferensi menjadi SHM No.21339 Tamamaung dan pecahannya adalah sah dan berhaga secara hukum.
4. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang beritikad buruk dalam upaya menguasai tanah milik Penggugat / obyek sengketa.
5. Menyatakan bahwa segala surat surat yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II baik itu rincik maupun akta jual beli lainnya adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum.
6. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang dwangsom ( Uang Paksa ) apabila mereka lalai menjalankan putusan ini sebesar Rp.5.000.000,- ( Lima juta ) setiap hari, terhitung sejak putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum Tetap;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan atau siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa untuk segera menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna ;
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini
9. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sampai saat ini sebesar Rp.2. 526.000,-





(dua juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng;

10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Membaca Relas pemberitahuan putusan diluar hadir kepada Tergugat I pada tanggal 24 April 2020 dan kepada Tergugat II pada tanggal 16 April 2020, oleh ANDI MUHAMMAD KHAIRIL MANYAMPAKKI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar;

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut, sesuai dengan Surat permohonan banding perkara Nomor 394/Pdt.G/2019/PN Mks., bahwa Pembanding I Semula Tergugat I, menyatakan banding pada tanggal 23 April 2020, dihadapan Drs.Junaedi,SH.,MH. Panitera Pengadilan Negeri Makassar. Dan Surat pemberitahuan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Ardy S.Yusran,SH.MH. Kuasa Hukum Terbanding Semula Penggugat pada tanggal 14 Mei 2020, kepada Pembanding II Semula Tergugat II, dan kepada Turut Tarbanding I Semula Turut Tergugat I, serta kepada Turut Tarbanding II Semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 13 Mei 2020, oleh ANDI MUHAMMAD KHAIRIL MANYAMPAKKI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar;

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut, sesuai dengan Surat permohonan banding perkara Nomor 394/Pdt.G/2019/PN Mks., bahwa Pembanding II Semula Tergugat II, menyatakan banding pada tanggal 28 April 2020, dihadapan Drs.Junaedi,SH.,MH. Panitera Pengadilan Negeri Makassar. Dan Surat pemberitahuan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Ardy S.Yusran,SH.MH. Kuasa Hukum Terbanding Semula Penggugat pada tanggal 14 Mei 2020, kepada Pembanding I Semula Tergugat I, dan kepada Turut Tarbanding I Semula Turut Tergugat I, serta kepada Turut Tarbanding II Semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 13 Mei 2020, oleh ANDI MUHAMMAD KHAIRIL MANYAMPAKKI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar;

Menimbang, bahwa Memori banding yang diajukan oleh Syaifullah Hamsa,SH. Kuasa Pembanding I Semula Tergugat I tertanggal 2 Mei 2020, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 11 Mei 2020. Dan Risalah pemberitahuan dan penyerahan Memori banding



tersebut telah diberitahukan kepada Ardy S.Yusran,SH.MH. Kuasa Hukum Terbanding Semula Penggugat pada tanggal 14 Mei 2020, dan kepada Turut Tarbanding I Semula Turut Tergugat I, serta kepada Turut Tarbanding II Semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 13 Mei 2020, oleh Andi Muhammad Khairil Manyampakki Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar;

Menimbang, bahwa Kontra Memori banding yang diajukan oleh Ardy S.Yusran,SH.MH. Kuasa Hukum Terbanding Semula Penggugat tertanggal 20 Mei 2020, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 26 Mei 2020. Dan Surat pemberitahuan penyerahan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Syaifullah Hamsa,SH. Kuasa Pembanding I Semula Tergugat I dan kepada Kuasa Pembanding II Semula Tergugat II, dan kepada Turut Tarbanding I Semula Turut Tergugat I, serta kepada Turut Tarbanding II Semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 02 Juni 2020, oleh Andi Muhammad Khairil Manyampakki Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar;

Menimbang, bahwa Tambahan kontra memori banding yang diajukan oleh Ardy S.Yusran,SH.MH. Kuasa Hukum Terbanding Semula Penggugat tertanggal 23 Juni 2020, dan diterima di Pengadilan Tinggi Makassar pada tanggal 15 Juli 2020 No.W22-U1/2910/HK.2/06//2020;

Menimbang, bahwa Memori banding yang diajukan oleh Syaifullah Hamsa,SH. Kuasa Pembanding II Semula Tergugat II tertanggal 2 Mei 2020, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 11 Mei 2020. Dan Risalah pemberitahuan dan penyerahan Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Ardy S.Yusran,SH.MH. Kuasa Hukum Terbanding Semula Penggugat pada tanggal 14 Mei 2020, dan kepada Turut Tarbanding I Semula Turut Tergugat I, serta kepada Turut Tarbanding II Semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 13 Mei 2020, oleh Andi Muhammad Khairil Manyampakki Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar;

Menimbang, bahwa Kontra Memori banding yang diajukan oleh Ardy S.Yusran,SH.MH. Kuasa Hukum Terbanding Semula Penggugat tertanggal 20 Mei 2020, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 26 Mei 2020. Dan Surat pemberitahuan penyerahan Kontra memori





banding tersebut telah diberitahukan kepada Syaifullah Hamsa,SH. kepada Kuasa Pembanding II Semula Tergugat II, dan kepada Turut Tarbanding I Semula Turut Tergugat I, serta kepada Turut Tarbanding II Semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 02 Juni 2020, oleh Andi Muhammad Khairil Manyampakki Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Makassar, kedua belah pihak telah diberitahukan untuk mempelajari berkas berkaranya, Ardy S.Yusran,SH.MH. Kuasa Hukum Terbanding Semula Penggugat pada tanggal 14 Mei 2020, kepada Pembanding I Semula Tergugat I, kepada Pembanding II Semula Tergugat II, dan kepada Turut Tarbanding I Semula Turut Tergugat I, serta kepada Turut Tarbanding II Semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 13 Mei 2020, oleh Andi Muhammad Khairil Manyampakki Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar, masing-masing telah diberitahukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan, sesuai surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 394/Pdt.G/2019/PN Mks;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I Semula Tergugat I dan Pembanding II Semula Tergugat II, 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 untuk diperiksa pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa Syaifullah Hamsa,SH. Kuasa Pembanding I Semula Tergugat I dalam memori bandingnya akan menanggapi putusan Majelis dalam perkara Nomor 394/Pdt.G/2019/PN Mks. sebagai berikut:

\* Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah dua bidang tanah yang diatasnya ada bangunan tempat tinggal yaitu : salah satunya Yang dikuasai oleh tergugat I/Pemohon Pembanding menurut Penggugat/termohon banding seluas 300 M2 dengan batas-batas sbb :

- Sebelah Utara dengan tanah milik Penggugat



- Sebelah Selatan dengan tanah Drs Safiruddin / Dg Rawung.
- Sebelah Timur dengan tanah milik Dr. H Zainuddin Tjonda.
- Sebelah barat dengan Jalanan / Lrg. 13.

Kemungkinan besar Majelis Hakim yang muliya, memutus perkara ini sangat keliru karena tanah objek sengketa yang dikuasai oleh tergugat I / Pemohon banding bukan 300 M2, tapi 406 M2, dan batas-batasnya juga salah karena batas yang sebenarnya adalah :

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Dg Tayang, dan rumah tergugat II
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Dg Tayang dan Dr Zainuddin /Conde
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Syarifuddin.
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalanan.

Bahwa mengenai luas dan batas salah dalam gugatan, maka sangat bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 9 Juli 1973 No. 81 K/Sip/1971 yang menyatakan : “ **Tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama dengan batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima** “

Bahwa dengan batas-batas yang tidak jelas dan tidak sempurna itu, juga tidak ditunjukkan dan tidak dijelaskan secara pasti berapa meter persegi luas tanah yang digugat dalam tuntutananya itu sehingga mendapatkan 300 M2 { berapa x berapa } sehingga mendapatkan 300 M2, itu lebih parah dan tidak mempunyai kepastian hukum.

\* Bahwa Majelis Hakim memenangkan penggugat/termohon banding dgn berdasarkan SHM No. 3856 tanpa alamat yang telah direperensi menjadi SHM No 21339 Tamamang seluas 1.681 M2 adalah sangat keliru karena **Sertipikat Hak Milik Nomor 21339 Tamamaung seluas 1. 681 M2 tidak ada dalam bukti surat Penggugat/termohon banding**, yang ada adalah SHM No. 3856 P-2, tanpa alamat entah dimana letaknya, tapi yang sebenarnya SHM No.3856 luas 1.681 M2 berada pada Kelurahan Panaikang { terlampir}, dan setelah dilakukan pengukuran pengembalian batas oleh petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar pada hari senin tgl 11 Nopember 2002 mengenai SHM NO.3856, mengambil suatu kesimpulan bahwa : “**Batas penguasaan tdk sesuai dgn batas sertipikat** “ { terlampir }



Perlu juga tergugat I / pemohon banding menyampaikan bahwa Bukti surat yang diajukan oleh Penggugat / termohon banding adalah sbb :

A. Bukti surat Penggugat / termohon banding yang ada aslinya adalah :

1. SHM No.3856 tanpa alamat diberi tanda P-2
2. SHM No.22748 tanpa alamat diberi tanda P-4
3. SHM No. 22817 tanpa alamat diberi tanda P-8
4. Putusan Pengadilan Tinggi TUN tahun 2007 diberi tanda P-10
5. Putusan Mahkamah Agung RI tahun 2007 diberi tanda P-11
6. Surat pernyataan Pak Haris / Dg Anto diberi tanda P-12
7. PBB 2003 diberi tanda P-13.

B. Bukti Surat Penggugat/Termohon Banding yang tidak ada aslinya adalah :

1. Fotokopi Akte Perjanjian Jual bali No.2 TGI 14-2-2013 diberi tanda P-1
2. Fotokopi SHM No.22747 diberi tanda P-3
3. Fotokopi SHM No.22749 diberi tanda P-5
4. Fotokopi SHM No.22750 diberi tanda P-6
5. Fotokopi SHM No. 22816 diberi tanda P-7
6. Fotokopi PBB th 2018 an H Hardinas diberi tanda P.14
7. Foto kopi surat keterangan Incrachet diberi tanda P-15
8. Fotokopi Surat keterangan Lurah Tamamaung diberi tanda P-16.

Jadi kalau kita melihat bukti surat yang diajukan oleh penggugat/termohon banding, hanya 7 bukti surat yang ada aslinya itupun tidak ada yang berhubungan langsung dgn Objek sengketa karena SHM 3856 seluas 1.861 m2 adalah Sertipikat Hak milik yang berada di Kelurahan Panaikang pada tahun 1995 yang didukung dengan keterangan saksi Penggugat/termohon banding yang bernama Thamrin Dg Sikki yang mengatakan bahwa Sertipikat terbit tahun 1995, sedangkan saksi menjadi ketua RT tahun 1992 sudah kelurahan Tamamaung, **Jadi SHM No. 3856 berada di Kelurahan**



Panaikang ini didukung oleh Pengembalian batas dari Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar yang mengatakan Batas penguasaan tidak sesuai dengan batas sertipikat.

\* Bahwa Tergugat I/pemohon banding sangat keberatan dengan Putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam pokok perkara bagian nomor 4 : “**Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang beritikat buruk dalam upaya menguasai tanah milik penggugat /objek sengketa**”

Mahkamah Agung kembali menegaskan salah satu prinsip dalam perjanjian jual beli “ **Pembeli yang beritikat baik harus selalu dilindungi** ” Konsekwensinya, perjanjian jual beli yang dilakukan pembeli yang beritikat baik dengan seorang penjual harus dianggap sah jika ada yang dirugikan akibat transaksi itu maka hak-hak pembeli yang beritikat baik harus dilindungi hukum. Sikap Mahkamah Agung itu tertuang dalam Putusan No.1267 K/Pdt/2012.

Menurut Majelis Hakim MA, jika para penggugat merasa dirugikan akibat adanya jual beli , maka penggugat hanya dapat menuntut kepada Penjual juga ahli warisnya. **Oleh karena jual beli dilakukan menurut hukum dan pembeli beritikat baik, maka pembeli harus dilindungi Hukum.**

\* Bahwa Lagi-lagi isi Putusan Majelis dalam perkara nomor 394/Pdt.G/2019/Pn.Mks sangat keliru yang mengatakan : “ **Menyatakan bahwa segala surat yang dimiliki oleh tergugat 1 dan tergugat II, baik itu rincik maupun Akte Jual Beli lainnya adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum** ”

Bahwa tidak semudah itu Majelis Hakim tingkat pertama mengatakan bahwa Akte Jual Beli yang dimiliki oleh tergugat I/Pemohon banding dikatakan tidak sah karena Jual beli tanah dan bangunan yang memerlukan Akte Autentik, Akte autentik adalah Akte yang dibuat oleh Pejabat umum yang berwenang. Dalam proses jual beli tanah akte tersebut dibuat oleh Notaris/PPAT, **kecuali kalau jual beli tanah dilakukan perjanjian dibawah tangan, maka Akte tidak sah.**

Menurut Undang-Undang Suatu Akte resmi mempunyai suatu kekuatan pembuktian yang sempurna (*Volledigbewis*) artinya : **Apabila suatu pihak mengajukan suatu akte resmi, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akte itu, sungguh-sungguh telah terjadi sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan**



**pembuktian lagi** “ (Pokok-Pokok Hukum Perdata. Prof. Subekti, SH. Hal. 178)

Bahwa bukti surat yang diajukan oleh tergugat I/pemohon Banding sebanyak 30 bukti surat, hanya 8 yang tidak disesuaikan dengan aslinya yang 22 disesuaikan dengan aslinya.

Bahwa sekali lagi Tergugat I/pemohon Banding sangat keberatan bila Majelis Hakim “ **Menyatakan bahwa segala surat yang dimiliki oleh tergugat 1 dan tergugat II, baik itu rincik maupun akte jual beli lainnya adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum** “ suatu surat dan atau Akte Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Negara tetap sah keberadaannya kecuali kalau akte itu dibatalkan oleh lembaga yang berwenang yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa bukti surat tergugat I/pemohon banding no.19 yang diberi tanda T.I-19 yaitu IMB No.503/652/IMB/KPP/004 tanggal 19 April 2004 yang ditandatangani oleh Pejabat yang berwenang yaitu Kepala Kantor Pelayanan Perizinan an Walikota Makassar yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 7 tahun 1988 tentang bangunan dan Lembaran Daerah Kota Makassar Nomor 1 tahun 1991 seri B. No.1.(Terlampir)

Bahwa bukti surat tergugat I/Pemohon banding Nomor 20 yang diberi tanda T.1-20 yaitu Penguasaan Fisik (sporadik) disinilah nampak kronologis tanah objek sengketa yang dimulai dari Pemilik awal Lesang Bin Antje sejak tahun 1956 sampai ketangan tergugat I/pemohon banding (terlampir).

Bahwa semua bukti surat tergugat I/pemohon banding yang disertai dengan aslinya sebanyak 22 bukti surat, wajib Majelis Hakim yang mulia mempertimbangkan dalam putusannya, **karena didalam perkara perdata mengacu pada asas pembuktian formil.**

\* Bahwa pada halaman 36 Putusan No.394/Pdt. G/2019/PN.Mks yang mengatakan “ **Menimbang bahwa turut tergugat I tidak mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi tetapi dalam jawabannya turut tergugat I membenarkan bila penggugat membeli objek sengketa dari turut tergugat I dan turut tergugat I memperoleh objek sengketa dari turut tergugat II** “

Bahwa disinilah nampak kehilapan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara No.394/Pdt.G/2019/PN.Mks karena mana mungkin penggugat/termohon banding dianggap sebagai pemilik objek sengketa





sedangkan turut tergugat I hanya pengakuan dipengadilan menjual kepada penggugat/termohon banding setelah dia beli dari turut tergugat II, pengakuan di pengadilan didalam perkara perdata tidak dibenarkan karena hanya mengacu pada asas pembuktian formil, kecuali kalau perkara pidana itu mengacu pada asas pembuktian materil.

Bahwa secara terang benderang, kalau kita memeriksa SHM No. 3856 pemilik awal sertifikat adalah Ary Dianto (turut tergugat II, kemudian beralih kepada Ir Hardinas Abdullah (turut tergugat I) pada tgl 27 oktober 2004 sampai sekarang dan tidak pernah penggugat / termohon banding melakukan pembelian dari turut tergugat I, dalam artian tidak ada balik nama dalam sertipikat No.3856 dari turut tergugat I kepada penggugat/termohon banding.

\* Bahwa masih dalam halaman 39 baris 9 dari bawah yang berbunyi : “  
***Walaupun penggugat tidak dapat memperlihatkan asli akte perjanjian jual beli Nomor 2, tetapi akte tersebut dibenarkan dan diakui oleh turut tergugat I dalam jawabannya*** “

Bahwa pernyataan di atas ini sangat mencederai sistem hukum perdata di Indonesia, karena jelas dan terang benderang dalam Pasal 1888 BW yang berbunyi : “ ***Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada aktanya asli. Apabila akta asli itu ada, maka salinan-salinan serta ahtiar-htiar hanyalah dapat dipercaya*** “

Bahwa adapun kekeliruan Majelis Hakim yang memutuskan dalam perkara No.394/Pdt.G/2019/PN. Mks. Itu merupakan suatu hal yang sifatnya manusiawi karena kebenaran yang hakiki adalah datangnya dari Allah, SWT. Berdasarkan pertimbangan dan alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut

#### **Mengadili**

- Menerima permohonan Banding dari Perbanding semula tergugat I.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 394/Pdt.G/2019/PN.Mks. Tanggal 19 Maret 2020.

#### **Mengadili Sendiri**

##### **Dalam Eksepsi**

- Mengabulkan Eksepsi tergugat I/pemohon banding untuk seluruhnya.
- Membebaskan Penggugat/termohon banding membayar semua biaya yg timbul dlm perkara ini.





Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo ex bono).

Menimbang, bahwa Ardy S.Yusran,SH.MH. Kuasa Hukum Terbanding Semula Penggugat, dalam Kontra memori bandingnya mengajukan sanggahan-sanggahan atas keberatan-keberatan dari Pembanding I sebagai berikut;

**1. Sanggahan atas Keberatan Pertama**

Bahwa Pertimbangan hukum Majelis Judex factie pada tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar adapun keberatan Tergugat I / Pembanding I mengenai keluasan tanah dan batas batas tanah yang dimaksud Tergugat I / pembanding I yang berbeda adalah suatu hal yang mengada ada belaka, **Oleh Karena** Tergugat I Mengacu kepada batas batas tanah dan luas yang dibelinya, **sedangkan objek yang dibeli oleh Tergugat I telah didudukkan diatas tanah milik Penggugat / Terbanding** sehingga jika melihat dari batas dan keluasan tanah milik Tergugat I / Pembanding I tersebut jelas berbeda, namun hal tersebut telah dilakukan Sidang Peninjauan Setempat ( Pidang PS ) dan juga majelis Hakim tingkat pertama sebelum memutuskan perkara aquo telah melihat dan mempertimbangkan Bukti P-9 Berupa Putusan pada Tingkat Banding Pengadilan TUN **yang mana Tergugat I / Pembanding I selaku Penggugat dalam perkara Tata Usaha Negara Aquo**, Bukti P-10 berupa putusan Mahkamah Agung dan Bukti P-15 berupa Surat keterangan Incracht Van Gewijsde sehingga Ketua / Majelis hakim yang mengadili perkara dimaksud dapat mengambil keputusan sebagaimana dalam putusan No.394/Pdt.G/2019/PN.Mks tertanggal,19 maret 2020 dan atas dasar tersebut diatas maka keberatan banding Pertama Pembanding haruslah dinyatakan ditolak.

**2. Sanggahan atas Keberatan kedua**

Bahwa begitu pula dengan alasan banding kedua dari Tergugat I / Pembanding I yang pada intinya mengatakan bahwa sertifikat Hak Milik No.3856 **tanpa alamat** yang telah direferensi menjadi Sertifikat Hak milik No.21339 Tamamaung seluas 1.681 M2 adalah sangat keliru karena sertifikat Hak milik No.21339 Tamamaung seluas 1.681 M2 tidak ada dalam bukti surat



Penggugat / Termohon Banding adalah merupakan alasan banding yang mengada ada belaka.

Mengapa Penggugat / Terbanding mengatakan demikian oleh karena Sertifikat Hak milik No.21339 Tamaumaung seluas 1.681 M2 yang merupakan hasil referensi dari Sertifikat Hak Milik No.3856 telah ditarik oleh Kantor Pertanahan karena telah dipecahkan menjadi 8 bahagian sebagaimana yang telah Penggugat ajukan dalam bukti bukti Penggugat yakni P-3 berupa SHM No.22747, Bukti P-4 berupa SHM No.22748, Bukti P-5 berupa SHM No.22749, bukti P-6 berupa SHM No.22750, bukti P-7 berupa SHM No.22816, bukti P-8 berupa SHM No.22817 dan bukti P-9 berupa SHM No.22819 kesemuanya tercatat Atas nama Penggugat / Terbanding / Nyonya Hj.Nenny, SE, Sehingga atas dasar Pemecahan tersebut kami Penggugat tidak dapat memperlihatkan asli sertifikat tersebut namun dari hasil pemecahannya diatas dapat terlihat asal usul sertifikat Aquo berasal dari SHM No.21339 Tamaumaung.

Bahwa adapun keberatan Tergugat I / Pembanding I yang juga mengatakan Sertifikat Hak Milik No.3856 seluas 1.861 M2 adalah sertifikat yang berada di kelurahan Panaikang seharusnya sudah tidak perlu di pertimbangkan kembali oleh karena Tergugat I telah mengajukan Gugatan Pembatalan terhadap sertifikat hak Milik No.3856 tersebut di Pengadilan TUN dan Gugatannya tersebut ditolak dengan kata lain sertifikat Hak Milik Penggugat berdasarkan SHM No.3856 Panaikang Sah adanya dan tidak perlu dilakukan Pembahasan dan selain dari pada itu perubahan kelurahan oleh karena adanya pemekaran kelurahan.

### 3. Sanggahan atas Keberatan ketiga

Bahwa adapun keberatan ketiga dari Tergugat I / Pembanding I mengenai Amar Putusan majelis Judex facti pada tingkat Pertama pada point nomor 4 yakni tentang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang beritikad buruk dalam upaya menguasai tanah milik penggugat / objek sengketa adalah merupakan alasan yang keliru dan tidak benar adanya.

Oleh karen Majelis Judex factie pada tingkat pertama telah memutuskan sesuai dengan apa yang telah dimohonkan oleh Penggugat dalam Gugatannya / dalam amar Putusan dan berdasarkan fakta fakta, bukti bukti dan berdasarkan keterangan saksi dalam persidangan, dan jika majelis judex



factie memutuskan apa yang tidak dimohonkan maka hal tersebut barulah dikatakan tidak benar dan keliru.

Dan Tergugat I / Pembanding I Tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik oleh karena jauh jauh sebelumnya telah diberitahukan oleh RT setempat ( Saksi an.Thamrin Dg Sikki ) bahwa diatas tanah yang mau dibelinya telah bersertifikat.

Dan selain dari pada itu pula tidak mungkin dalam 1 ( satu ) objek sengketa terdapat 2 ( dua ) surat kepemilikan, sehingga adalah wajar dan berdasarkan hukum jika berdasarkan fakta, bukti dan keterangan saksi Ketua / majelis hakim mengabulkan gugatan Penggugat sebagaimana amar putusan Penggugat sebagaimana Point nomor 4 tersebut.

#### 4. Sanggahan atas Keberatan keempat.

Bahwa begitu pula keberatan keempat dari Tergugat I / Pembanding I yang pada intinya mengatakan Putusan majelis Judex facti telah keliru yang mengatakan “bahwa segala surat surat yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II baik itu rincik maupun akta jual beli lainnya adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum” adalah **merupakan alasan yang keliru dan mengada ada** belaka, **oleh karena** Tugas Majelis judex factie pada tingkat Pertama, banding dan kasasi hanya dapat memutuskan sesuatu yang diminta oleh Penggugat **dan tidak akan memutuskan segala sesuatu yang tidak diminta / tidak dimohonkan dalam Gugatan, dan hal ini kami tidak membahasnya lebih lanjut oleh karena telah kami bahas pada point nomor tiga tersebut diatas.**

#### 5. Sanggahan atas Keberatan kelima



Bahwa begitu pula jika mencermati keberatan kelima dari Pembanding I / Tergugat I tersebut, maka menurut hemat Terbanding keberatan kelima tersebut adalah keberatan yang keliru dan mengada ada **oleh karena** bagaimana mungkin Turut Tergugat I dapat mengajukan bukti sedangkan Turut Tergugat I telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat / Terbanding, sehingga disinilah dapat dilihat kemampuan seorang jurisdiktor untuk menilai suatu bukti dan berdasarkan bukti P-1 berupa akta perjanjian jual beli antara Turut Tergugat I dengan Penggugat / Terbanding dan bukti P-2 berupa sertifikat Hak milik No.3856 yang mana dalam sertifikat hak milik No.3856 tersebut nampak sangat jelas dalam pencatatan peralihan peralihannya termasuk kepada Penggugat / terbanding.

Dan jika hal tersebut menurut penilaian Tergugat I / Pembanding I suatu hal yang hilaf / kehilafan, **maka menurut hemat kami selaku Penggugat / Terbanding bukanlah suatu kehilafan / kekeliruan oleh karena secara jelas dan nyata peralihan hak mulai dari Turut Tergugat II ke Turut Tergugat I sampai dengan kepada Penggugat / Terbanding tercatat pada sertifikat Hak milik No.3856 tersebut.**

#### **6. Sanggahan atas Keberatan keenam**

Bahwa begitu pula jika mencermati keberatan keenam dari Pembanding I / Tergugat I yang pada intinya mengatakan pertimbangan hukum majelis judex factie tersebut telah mencederai system hukum perdata Indonesia dalam pasal 1888 Bw tentang kekuatan pembuktian suatu bukti adalah pada akta aslinya, apabila akta aslinya itu ada, maka salinannya serta ahtiar ihtiarnya hanyalah dapat dipercaya.

Bahwa keberatan keenam tersebut menurut hemat kami selaku Penggugat / Terbanding telah tepat dan benar, namun dalam hal bukti bukti yang telah diajukan oleh Penggugat / Pembanding telah sesuai dengan ketentuan Hukum Perdata / BW dimaksud dan hal tersebut dapat dilihat pada bukti Penggugat P-2 berupa sertifikat hak Milik Nomor 3856 yang mana dalam pencatatan sertifikat Aquo terjadi perubahan demi perubahan, yang mana pencatatannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar tentunya telah melalui mekanisme yang ada.

Dan setahu Penggugat / Terbanding Asli jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I telah ditarik oleh Kantor pertanahan kota Makassar dan **dijadikan**



warkah untuk peralihan jual beli antara Turut Tergugat I dengan Penggugat.

Bapak Ketua Majelis Tinggi yang terhormat bahwa setelah menanggapi semua keberatan Tergugat I / Pembanding I, maka Penggugat / Terbanding memohon dengan segala kerendahan hati kepada Bapak Ketua Majelis untuk menolak seluruh keberatan-keberatan Pembanding / Tergugat I serta memutuskan Sebagai berikut ;

1. Menolak Permohonan Banding Pembanding I.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.394/Pdt.G/2019/PN.Mks, tertanggal, 19 Maret 2020 ;
3. Menghukum Pembanding I / Tergugat I untuk membayar biaya perkara.  
Atas perkenannya tak lupa Terbanding / Pengugat menghaturkan terima kasih, dan semoga Bapak Ketua / Majelis yang memeriksa perkara banding ini senantiasa dilindungi oleh Allah Yang Maha Kuasa.

Menimbang, bahwa Ardy S.Yusran,SH.MH. Kuasa Hukum Terbanding Semula Penggugat, dalam tambahan kontra memori bandingnya mengajukan sanggahan-sanggahan atas keberatan-keberatan dari Pembanding I sebagai berikut;

- I. Sanggahan terhadap Tambahan Alasan Banding Pertama.

Bahwa **tidak benar** Tambahan alasan banding Pertama dari Pembanding / Tergugat yang pada intinya mengatakan Penggugat / Terbanding Hj Nenny salah alamat mengajukan Gugatan kepada Tergugat I dan II / Pembanding, karena objek sengketa Penggugat beli dari Ir.Hardinas Abdullah bukan Ibu Sugira A Husain, SE, **Oleh karena** alasan tersebut adalah merupakan alasan yang dibuat buat dan tidak masuk akal sebab secara nyata dan jelas Penggugat / Pembanding juga telah mendudukkan Ir.Hardinas Abdullah dan Ari Dianto sebagai Turut Tergugat I dan II dalam perkara ini.

Didudukkannya Sugira A Husain, SE dan Haris Dg Anto sebagai Tergugat I dan II oleh karena Tergugat I dan II Tanpa hak masuk dan membangun rumah diatas tanah milik Penggugat / Pembanding dan selain dari pada itu **keterangan saksi atas nama Thamrin Dg Sikki Mantan Ketua RT setempat dibawah sumpah telah memberitahukan kepada Tergugat I pada saat mau membeli bahwa tanah Objek sengketa yang akan**



**dibelinya itu ada pemiliknya dan telah bersertifikat bernama Ir.Hardinas Abdullah, namun Tergugat I Tetap berkeras untuk membelinya.**

II. Sanggahan terhadap Tambahan Alasan banding Kedua .

Bahwa **tidak benar** Tambahan alasan banding Kedua dari Para Pembanding / Para Tergugat yang pada intinya mengatakan bahwa batas tanah objek sengketa salah dan tidak sesuai antara Gugatan dengan sidang Peninjauan setempat, oleh karena batas tanah tersebut sudah jelas dan benar sebagaimana apa yang ada dalam Gugatan Penggugat dan juga pada saat dilakukan sidang Peninjauan setempat, Tergugat I dan II / Pembanding hanya ingin mengaburkan Gugatan Penggugat dengan alasan tersebut. ( Kami mohon pada Bapak Ketua / Majelis hakim Tinggi kiranya dapat melihat dan memperhatikan Gugatan Penggugat dan hasil sidang Peninjauan setempat mengenai batas tanah tersebut ) sudah sesuai dengan tanah milik Penggugat / Terbanding.

Perlu kami tegaskan disini bahwa Ketua / Majelis judex Factie pada tingkat Pertama benar benar telah mencermati secara seksama Gugatan Penggugat dan juga telah mencermati bukti bukti Para Pihak baik bukti dari Penggugat maupun Bukti Tergugat I dan II sebagaimana yang telah diajukan dalam persidangan sehingga menurut hemat kami alasan banding maupun Tambahan alasan memori banding dari Tergugat I dan Tergugat II / Pembanding haruslah dinyatakan ditolak.

Bapak Ketua Majelis Tinggi yang terhormat bahwa setelah menanggapi semua Tambahan keberatan Tergugat I dan II / Pembanding I dan II, maka Penggugat / Terbanding memohon dengan segala kerendahan hati kepada Bapak Ketua Majelis untuk menolak seluruh keberatan-keberatan Pembanding serta memutuskan Sebagai berikut ;

1. Menolak Permohonan Banding Para Pembanding ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.394/Pdt.G/2019/PN.Mks, tertanggal, 19 Maret 2020 ;
3. Menghukum Pembanding I dan II / Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara.

Atas perkenannya tak lupa Terbanding / Penggugat menghaturkan terima kasih, dan semoga Bapak Ketua / Majelis yang memeriksa perkara banding ini senantiasa dilindungi oleh Allah Yang Maha Kuasa.





Menimbang, bahwa Syaifullah Hamsa,SH. Kuasa Pembanding II Semula Tergugat II dalam memori bandingnya akan menanggapi putusan Majelis dalam perkara Nomor 394/Pdt.G/2019/PN Mks. sebagai berikut:

\* Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah dua bidang tanah yang diatasnya ada bangunan tempat tinggal yaitu : salah satunya Yang dikuasai oleh tergugat II/Pemohon Pembanding menurut Gugatan Penggugat/termohon banding seluas 100 M2 dengan batas-batas sbb :

- Sebelah Utara dengan tanah milik Penggugat
- Sebelah Selatan dengan tanah milik penggugat
- Sebelah Timur dengan tanah milik Dr. H Zainuddin Tjonda.
- Sebelah barat dengan tanah milik penggugat

Kemungkinan besar Majelis Hakim yang muliya, memutus perkara ini sangat keliru karena tanah objek sengketa yang dikuasai oleh tergugat II / Pemohon banding bukan 100 M2, tapi 60 M2, dan batas-batasnya juga salah karena batas yang sebenarnya adalah :

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Penggugat
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Dg Tayang dan Dr Zainuddin /Conde
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Tergugat I/pemohon banding
- Sebelah barat berbatasan dengan Dg Tayang

Bahwa mengenai luas dan batas salah dalam gugatan, maka sangat bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 9 Juli 1973 No. 81 K/Sip/1971 yang menyatakan : “ **Tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama dengan batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima** “

Bahwa dengan batas-batas yang tidak jelas dan tidak sempurna itu, juga tidak ditunjukkan dan tidak dijelaskan secara pasti berapa meter persegi luas tanah yang digugat dalam tuntutananya itu sehingga mendapatkan 100 M2 { berapa x berapa } sehingga mendapatkan 100 M2, itu lebih parah dan tidak mempunyai kepastian hukum.

\* Bahwa Majelis Hakim memenangkan penggugat/termohon banding dgn berdasarkan SHM No. 3856 tanpa alamat yang telah direperensi menjadi SHM



No 21339 Tamamang seluas 1.681 M2 adalah sangat keliru karena **Sertipikat Hak Milik Nomor 21339 Tamamaung seluas 1. 681 M2 tidak ada dalam bukti surat Penggugat/termohon banding**, yang ada adalah SHM No. 3856 P-2, tanpa alamat entah dimana letaknya, tapi yang sebenarnya SHM No.3856 luas 1.681 M2 berada pada Kelurahan Panaikang { terlampir}, dan setelah dilakukan pengukuran pengembalian batas oleh petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar pada hari senin tgl 11 Nopember 2002 mengenai SHM NO.3856, mengambil suatu kesimpulan bahwa : **“Batas penguasaan tdk sesuai dgn batas sertipikat “ { terlampir }**

Perlu juga tergugat II/ pemohon banding menyampaikan bahwa Bukti surat yang diajukan oleh Penggugat / termohon banding adalah sbb :

A. Bukti surat Penggugat / termohon banding yang ada aslinya adalah :

1. SHM No.3856 tanpa alamat diberi tanda P-2
2. SHM No.22748 tanpa alamat diberi tanda P-4
3. SHM No. 22817 tanpa alamat diberi tanda P-8
4. Putusan Pengadilan Tinggi TUN tahun 2007 diberi tanda P-10
5. Putusan Mahkamah Agung RI tahun 2007 diberi tanda P-11
6. Surat pernyataan Pak Haris / Dg Anto diberi tanda P-12
7. PBB 2003 diberi tanda P-13.

B. Bukti Surat Penggugat/Termohon Banding yang tidak ada aslinya adalah :

1. Fotokopi Akte Perjanjian Jual bali No.2 TGI 14-2-2013 diberi tanda P-1
2. Fotokopi SHM No.22747 diberi tanda P-3
3. Fotokopi SHM No.22749 diberi tanda P-5
4. Fotokopi SHM No.22750 diberi tanda P-6
5. Fotokopi SHM No. 22816 diberi tanda P-7
6. Fotokopi PBB th 2018 an H Hardinas diberi tanda P.14
7. Foto kopi surat keterangan Incrachth diberi tanda P-15



8. Fotokopi Surat keterangan Lurah Tamamaung diberi tanda P-16.

Jadi kalau kita melihat bukti surat yang diajukan oleh penggugat/termohon banding, hanya 7 bukti surat yang ada aslinya itupun tidak ada yang berhubungan langsung dgn Objek sengketa karena SHM 3856 seluas 1.861 m2 adalah Sertipikat Hak milik yang berada di Kelurahan Panaikang pada tahun 1995 yang didukung dengan keterangan saksi Penggugat/termohon banding yang bernama Thamrin Dg Sikki yang mengatakan bahwa Sertipikat terbit tahun 1995, sedangkan saksi menjadi ketua RT tahun 1992 sudah kelurahan Tamamaung, **Jadi SHM No. 3856 berada di Kelurahan Panaikang ini didukung oleh Pengembalian batas dari Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar yang mengatakan Batas penguasaan tidak sesuai dengan batas sertipikat.**

\* Bahwa Tergugat II/pemohon banding sangat keberatan dengan Putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam pokok perkara bagian nomor 4 “ **Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang beritikad buruk dalam upaya menguasai tanah milik penggugat /objek sengketa “** Mahkamah Agung kembali menegaskan salah satu prinsip dalam perjanjian jual beli “ ***Pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi “*** Konsekwensinya, perjanjian jual beli yang dilakukan pembeli yang beritikad baik dengan seorang penjual harus dianggap sah jika ada yang dirugikan akibat transaksi itu maka hak-hak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum. Sikap Mahkamah Agung itu tertuang dalam Putusan No.1267 K/Pdt/2012.

Menurut Majelis Hakim MA, jika para penggugat merasa dirugikan akibat adanya jual beli , maka penggugat hanya dapat menuntut kepada Penjual juga ahli warisnya. ***Oleh karena jual beli dilakukan menurut hukum dan pembeli beritikad baik, maka pembeli harus dilindungi Hukum.***

\* Bahwa pada halaman 36 Putusan No.394/Pdt. G/2019/PN.Mks yang mengatakan “ ***Menimbang bahwa turut tergugat I tidak mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi tetapi dalam jawabannya turut tergugat I membenarkan bila penggugat membeli objek sengketa dari turut tergugat I dan turut tergugat I memperoleh objek sengketa dari turut tergugat II “***



Bahwa disinilah nampak kehilangan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara No.394/Pdt.G/2019/PN.Mks karena mana mungkin penggugat/termohon banding dianggap sebagai pemilik objek sengketa sedangkan turut tergugat I hanya pengakuan dipengadilan menjual kepada penggugat/termohon banding setelah dia beli dari turut tergugat II, pengakuan di pengadilan didalam perkara perdata tidak dibenarkan karena hanya mengacu pada asas pembuktian formil, kecuali kalau perkara pidana itu mengacu pada asas pembuktian materil.

Bahwa secara terang benderang, kalau kita memeriksa SHM No. 3856 pemilik awal sertipikat adalah Ary Dianto (turut tergugat II, kemudian beralih kepada Ir Hardinas Abdullah (turut tergugat I) pada tgl 27 oktober 2004 sampai sekarang dan tidak pernah penggugat / termohon banding melakukan pembelian dari turut tergugat I, dalam artian tidak ada balik nama dalam sertipikat No.3856 dari turut tergugat I kepada penggugat/termohon banding.

\* Bahwa masih dalam halaman 39 baris 9 dari bawah yang berbunyi : “***Walaupun penggugat tidak dapat memperlihatkan asli akte perjanjian jual beli Nomor 2, tetapi akte tersebut dibenarkan dan diakui oleh turut tergugat I dalam jawabannya*** “

Bahwa pernyataan di atas ini sangat mencederai sistem hukum perdata di Indonesia, karena jelas dan terang benderang dalam Pasal 1888 BW yang berbunyi : “***Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada aktanya asli. Apabila akta asli itu ada, maka salinan-salinan serta ahtiar-htiar hanyalah dapat dipercaya*** “

Bahwa tergugat II/pemohon banding telah mengajukan 5 bukti surat dan kelima bukti surat tersebut yang sangat berkaitan dengan kepemilikan tergugat II terhadap objek sengketa adalah :

T II-1 dan T.II-2 yaitu Panjar tanah, dikwitansi tertera adalah “***Panjar tanah terletak ditamamaung*** “ pada tanggal 13 maret 2002 dan tanggal 12 agustus 2002 (terlampir), Tergugat II mengurus AJB nya karena beum lunas.

Bahwa yang sangat menentukan bahwa objek sengketa adalah milik tergugat II adalah surat pernyataan yang ditandatangani oleh tergugat II yang isinya adalah : “***Saya bersedia memberikan sebagian lokasi atau tempat yang saya tempati saat ini kepada pemilik perumahan Hj. Nenny, SE untuk dijadikan lokasi pembangunan perumahan dengan menerima kompensasi atau biaya pemindahan atau pembongkaran ...***”



Bahwa adapun kekeliruan Majelis Hakim yang memutuskan dalam perkara No.394/Pdt.G/2019/PN. Mks. Itu merupakan suatu hal yang sifatnya manusiawi karena kebenaran yang hakiki adalah datangnya dari Allah, SWT.

Berdasarkan pertimbangan dan alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut

**Mengadili**

- Menerima permohonan Banding dari Perbanding semula tergugat II
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 394/Pdt.G/2019/PN.Mks. Tanggal 19 Maret 2020.

**Mengadili Sendiri**

- Dalam Eksepsi
- Mengabulkan Eksepsi tergugat II/pemohon banding untuk seluruhnya.
- Membebaskan Penggugat/termohon banding membayar semua biaya yg timbul dlm perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo ex bono).

Menimbang, bahwa Ardy S.Yusran,SH.MH. Kuasa Hukum Terbanding Semula Penggugat, dalam Kontra memori bandingnya mengajukan sanggahan-sanggahan atas keberatan-keberatan dari memori Pembanding II Semula Tergugat II sebagai berikut;

**1. Sanggahan atas Keberatan Pertama**

Bahwa Pertimbangan hukum Majelis Judex factie pada tingkat I tersebut telah tepat dan benar adapun keberatan Tergugat II / Pembanding II mengenai keluasan dan batas batas tanah yang dimaksud Tergugat II / pembanding II yang berbeda adalah suatu hal yang mengada ada belaka, **Oleh Karena** Tergugat II Mengacu kepada batas batas tanah dan luas dalam kwitansinya, **sedangkan objek yang dibeli tidak ditindaklanjuti dengan akta jual beli oleh karena adanya sertifikat milik Penggugat diatasnya** sehingga jika melihat dari batas dan keluasan tanah Tergugat II / Pembanding II tersebut jelas berbeda, **namun hal tersebut telah dilakukan Sidang Peninjauan Setempat ( Pidang PS )** dan juga majelis Hakim tingkat pertama sebelum memutuskan perkara aquo telah melihat dan mempertimbangkan Bukti P-9





Berupa Putusan pada Tingkat Banding Pengadilan TUN **yang mana Tergugat I / Pembanding I selaku Penggugat dalam perkara Tata Usaha Negara Aquo**, Bukti P-10 berupa putusan Mahkamah Agung dan Bukti P-15 berupa Surat keterangan Incracht Van Gewijsde sehingga Ketua / Majelis hakim yang mengadili perkara dimaksud dapat mengambil keputusan sebagaimana dalam putusan No.394/Pdt.G/2019/PN.Mks tertanggal,19 maret 2020 dan atas dasar tersebut diatas maka keberatan banding Pertama Pembanding haruslah dinyatakan ditolak.

## **2.Sanggahan atas Keberatan kedua**

Bahwa begitu pula dengan alasan banding kedua dari Tergugat II / Pembanding II yang pada intinya mengatakan bahwa sertifikat Hak Milik No.3856 **tanpa alamat** yang telah direferensi menjadi Sertifikat Hak milik No.21339 Tamamaung seluas 1.681 M2 adalah sangat keliru karena sertifikat Hak milik No.21339 Tamamaung seluas 1.681 M2 tidak ada dalam bukti surat Penggugat / Termohon Banding adalah merupakan alasan banding yang mengada ada belaka.

Mengapa Penggugat / Terbanding mengatakan demikian **oleh karena** Sertifikat Hak milik No.21339 Tamamaung seluas 1.681 M2 yang merupakan hasil referensi dari Sertifikat Hak Milik No.3856 **telah ditarik oleh Kantor Pertanahan karena telah dipecahkan menjadi 8 bahagian** sebagaimana yang telah Penggugat ajukan dalam bukti bukti Penggugat yakni P-3 berupa SHM No.22747, Bukti P-4 berupa SHM No.22748, Bukti P-5 berupa SHM No.22749, bukti P-6 berupa SHM No.22750, bukti P-7 berupa SHM No.22816, bukti P-8 berupa SHM No.22817 dan bukti P-9 berupa SHM No.22819 kesemuanya tercatat Atas nama Penggugat / Terbanding / Nyonya Hj.Nenny, SE, Sehingga atas dasar Pemecahan tersebut kami Penggugat tidak dapat memperlihatkan asli sertifikat tersebut namun dari hasil pemecahannya diatas dapat terlihat asal usul sertifikat Aquo berasal dari SHM No.21339 Tamaumaung.

Bahwa adapun keberatan Tergugat II / pembanding II yang juga mengatakan Sertifikat Hak Milik No.3856 seluas 1.861 M2 adalah sertifikat yang berada di kelurahan Panaikang seharusnya sudah tidak perlu di pertimbangkan kembali oleh karena Tergugat I telah mengajukan Gugatan Pembatalan terhadap sertifikat hak Milik No.3856 tersebut di Pengadilan TUN dan Gugatannya





tersebut ditolak dengan kata lain sertifikat Hak Milik Penggugat berdasarkan SHM No.3856 Panaikang Sah adanya dan tidak perlu dilakukan Pembahasan dan selain dari pada itu **perubahan kelurahan oleh karena adanya pemekaran kelurahan.**

### **3. Sanggahan atas Keberatan ketiga**

Bahwa adapun keberatan ketiga dari Tergugat II / Pembanding II mengenai Amar Putusan majelis Judex facti pada tingkat Pertama pada point nomor 4 yakni tentang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang beritikad buruk dalam upaya menguasai tanah milik penggugat / objek sengketa adalah merupakan alasan yang keliru dan tidak benar adanya.

Oleh karen Majelis Judex factie pada tingkat pertama telah memutuskan sesuai dengan apa yang telah dimohonkan oleh Penggugat dalam Gugatannya / dalam amar Putusan dan berdasarkan fakta fakta, bukti bukti dan berdasarkan keterangan saksi dalam persidangan, dan jika majelis judex factie memutuskan apa yang tidak dimohonkan maka hal tersebut barulah dikatakan tidak benar dan keliru.

Dan selain dari pada itu tidak mungkin dalam 1 ( satu ) objek sengketa terdapat 2 ( dua ) surat kepemilikan, sehingga adalah wajar dan berdasarkan hukum jika berdasarkan fakta, bukti dan keterangan saksi Ketua / majelis hakim mengabulkan gugatan Penggugat sebagaimana dalam amar putusannya Point nomor 4 tersebut.

Bahwa oleh karena Tergugat II sama sekali tidak mempunyai akta jual beli sehingga Tergugat II Tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik.

### **4. Sanggahan atas Keberatan keempat**

Bahwa begitu pula keberatan keempat dari Tergugat II / Pembanding II yang pada intinya mengatakan Putusan majelis Judex facti telah hilaf dalam memutuskan perkara yang mengatakan “ Menimbang bahwa Turut Tegugat I tidak mengajukan bukti surat maupun saksi saksi tetapi dalam jawaban Turut Tergugat I membenarkan bila Penggugat membeli objek sengketa dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat I memperoleh dari Turut Tergugat II” adalah **merupakan alasan yang keliru dan mengada ada belaka, oleh karena** Tugas Majelis judex factie pada tingkat Pertama adalah memeriksa, melihat



bukti dan fakta dalam persidangan dan faktanya Majelis judex factie telah melihat dan memeriksa bukti Penggugat yaitu **bukti P-1** berupa akta perjanjian jual beli antara Turut Tergugat I dengan Penggugat / Terbanding dan **bukti P-2** berupa **sertifikat Hak milik No.3856** yang mana dalam sertifikat hak milik No.3856 tersebut **nampak sangat jelas dalam pencatatan peralihan peralihannya** mulai dari Turut Tergugat II beralih kepada Turut Tergugat I dan selanjutnya dari Turut Tergugat I beralih kepada Penggugat / Terbanding sehingga dengan demikian sekalipun Turut Tergugat I Tidak mengajukan bukti dan saksi namun dengan adanya bukti dari Penggugat / Terbanding Tersebut telah mewakili bukti Turut Tergugat I, sehingga dengan demikian alasan banding keempat dari Pembanding II / Tergugat II Harulah dinyatakan di tolak.

#### **5. Sanggahan atas Keberatan kelima**

Bahwa begitu pula jika mencermati keberatan kelima dari Pembanding II / Tergugat II yang pada intinya mengatakan pertimbangan hukum majelis judex factie tersebut telah mencederai system hukum perdata Indonesia dalam pasal 1888 Bw tentang kekuatan pembuktian suatu bukti adalah pada akta aslinya, apabila akta aslinya itu ada, maka salinannya serta ahtiar ihtiarnya hanyalah dapat dipercaya.

Bahwa keberatan kelima tersebut menurut hemat kami selaku Penggugat / Terbanding telah tepat dan benar, namun dalam hal bukti bukti yang telah diajukan oleh Penggugat / Pembanding telah sesuai dengan ketentuan Hukum Perdata / BW dimaksud dan hal tersebut dapat dilihat pada bukti Penggugat P-2 berupa sertifikat hak Milik Nomor 3856 yang mana dalam pencatatan sertifikat Aquo terjadi perubahan demi perubahan, yang mana pencatatannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar tentunya telah melalui mekanisme yang ada.

Dan setahu Penggugat / Terbanding Asli jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I telah ditarik oleh Kantor pertanahan kota Makassar dan **dijadikan warkah untuk peralihan jual beli antara Turut Tergugat I dengan Penggugat.**

Sedangkan Tergugat II / Pembanding II hanya membuktikan pembeliannya berdasarkan kwitansi yang tidak dapat ditindaklanjuti ke dalam Perjanjian jual beli oleh karena tanah yang dibelinya tersebut telah bersertifikat milik Turut



Tergugat II sekarang menjadi milik Penggugat / Terbanding dan hal tersebut telah disampaikan oleh saksi Penggugat atas nama Thamrin Dg Sikki selaku RT setempat bahwa diatas tanah yang mau dibelinya tersebut telah bersertifikat.

Bapak Ketua Majelis Tinggi yang terhormat bahwa setelah menanggapi semua keberatan Tergugat II / Pembanding II, maka Penggugat / Terbanding memohon dengan segala kerendahan hati kepada Bapak Ketua Majelis untuk menolak seluruh keberatan-keberatan Pembanding II /Tergugat II serta memutuskan Sebagai berikut ;

1. Menolak Permohonan Banding Pembanding.
  2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.394/Pdt.G/2019/PN.Mks, tertanggal, 19 Maret 2020 ;
  3. Menghukum Pembanding II / Tergugat II untuk membayar biaya perkara.
- Atas perkenannya tak lupa Terbanding / Pengugat menghaturkan terima kasih, dan semoga Bapak Ketua / Majelis yang memeriksa perkara banding ini senantiasa dilindungi oleh Allah Yang Maha Kuasa.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari secara cermat dengan seksama berkas perkara tersebut, surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 394/Pdt.G/2019/PN Mks. tanggal 19 Maret 2020, dan telah pula membaca serta memperhatikan Memori banding Pembanding I Semula Tergugat I dan Pembanding II Semula Tergugat II, serta Kontra memori banding dan tambahan kontra memori banding dari Terbanding Semula Penggugat, Pengadilan tingkat banding memberikan pendapat sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

Menimbang, atas gugatan Penggugat / Terbanding, Tergugat I/Pembanding telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Diskwalifikasi in Person Penggugat tidak memiliki Hak dan Kedudukan Hukum (Legal Standing) untuk mengajukan gugatan a quo;
2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Lebel);
3. Ketidak jelalasan mengenai kerugian materiil;
4. Gugatan Kurang Pihak (Exception Pluksium Litis Consortium);



Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat I/Pembanding I tersebut, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dan memutuskan bahwa, Eksepsi dari Tergugat I/Pembanding I tersebut dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dan diambil alih sebagai pertimbangan Hakim Tingkat Banding, oleh karena itu putusan Hakim tingkat pertama yang menyangkut tentang eksepsi dapat dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat / Terbanding dalam pokok perkara, Majelis Hakim tingkat pertama telah memberikan pertimbangan hukum dan memutuskan bahwa gugatan Penggugat / Terbanding dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa Pengadilan tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut, oleh karena Hakim tingkat pertama telah salah dalam menilai fakta, kurang teliti dalam menilai alat bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat / Terbanding dan juga telah salah dalam penerapan hukumnya, dan Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri perkara a quo dengan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat / Terbanding pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah yang terletak di Jl.A.Pangerang Pettarani II Lr.13 RW.005, RT.003 Kelurahan Tamamaung, Kec. Panakukang, Kota Makassar berdasarkan SHM No.3856 Kel.Panaikang, Kecamatan Panakukang seluas 1.681 M<sup>2</sup> atas nama Ny.H.Nenny,SE yang mana SHM No.3856 tersebut telah direferensi menjadi SHM No.21339 Tamamaung;

- Bahwa tanah milik Penggugat tersebut dibeli dari Turut Tergugat I berdasarkan jual beli yang dibuat dihadapan Ria Trisno Murti,SH. Selaku



Notaris / PPAT di Makassar, sedangkan Turut Tergugat I membeli tanah tersebut dari Turut Tergugat II;

- Bahwa tanah milik Penggugat tersebut dikuasai oleh Tergugat I  $\pm$  300 M2 dan dikuasai oleh Tergugat II  $\pm$  100 M2;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat / Terbanding tersebut, Tergugat I / Pembanding I menyatakan menolak gugatan Penggugat tersebut, Penggugat bukanlah Pemilik sah dari tanah dengan SHM No.3856 Kel.Panaikang, objek sengketa bukanlah milik Penggugat, objek sengketa adalah milik Tergugat I yang dibeli dari beberapa pihak yaitu Jafar Dg. Tayang, Jafri Dg. Tayang, Fatmawati pada tahun 2002 dan 2013 dan Tergugat II / Pembanding II juga membantah gugatan Penggugat, dan menyatakan bahwa tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat II adalah dengan cara membeli dari H. Lesang Dg Ngitung (Lesang bin Antje) pada tahun 2002, bukan tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dari jawab-menjawab tersebut maka yang perlu dibuktikan adalah:

- Apakah benar tanah dengan SHM No.3856/Panaikang yang telah direferensi menjadi SHM No. 21339 dengan luas 1.681 M2 yang terletak di Jl. A.Pangerang Pettarani II No.13.RW.005, RT.003 Kel.Tamamaung, Kec.Panakukang, Kota Makassar telah dibeli oleh Penggugat dari Turut Tergugat I berdasarkan Akta jual beli yang dibuat oleh Notaris / PPAT Ria Trisno Murti,SH.?
- Apakah benar Para Tergugat telah menguasai sebagian tanah milik Penggugat tersebut ?;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 s/d P-16 dan 3 orang saksi, sedang Tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat T I-1 s/d T.I-30, Tergugat II mengajukan bukti surat T.II-1 s/d T.II-5 dan Tergugat I, Tergugat II mengajukan 5 orang saksi;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Hakim Ttingkat Banding tidak menjumpai adanya Akta Jual Beli yang dibuat Notaris/ PPAT Ria Trisno Murti,SH. yang menjadi alas hak peralihan hak milik





SHM No.3856 dari Turut Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana dalil Penggugat pada angka 4, yang diajukan sebagai bukti oleh Penggugat adalah foto copy dari foto copy AJB No.02/2013, tanggal 14-2-2013 yaitu tentang jual-beli tanah SHM No.3856 dari Turut Tergugat I kepada Penggugat dengan luas yang dijual adalah 1.485 M2 dari keseluruhan luas 1.681 M2. Jadi tidak keseluruhan luas tanah dalam SHM No.3856, 1.681 M2 tersebut dijual oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat ada selisih 196 M2 yang tidak dijual kepada Penggugat dibuat oleh/dihadapan Notaris / PPAT Yaya Rosdaya,SH.,M.Kn. (bukti P-1);

Menimbang, bahwa apabila dilihat dari catatan perubahan dalam SHM No.3856 ( bukti P-2 ). Tentang peralihan hak dari Turut Tergugat I kepada Penggugat adalah berdasarkan AJB No.01/2013 tanggal 18-3-2013 yang dibuat oleh Notaris/ PPAT Yaya Rosdaya,SH.,M.Kn;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-10 yaitu putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar, pada halaman 6 dikutip amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara.

- Mengabulkan gugatan Penggugat (sekarang Tergugat I) seluruhnya;
- Menyatakan batal SHM No.3856 / Kel.Panaikang, tanggal 27 Oktober 1995 atas nama Ir.Hardinas Abdullah (sekarang Turut Tergugat I) yang telah direferensi menjadi SHM No. 21339/ Kel.Tamamaung;
- Mewajibkan kepada Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Makassar) untuk mencabut dan mencoret SHM No.3856/Kel.Panaikang tanggal 27 Oktobr 1995 atas nama Ir.Hardinas Abdullah yang direferensi menjadi SHM No. 21339/ Kel.Tamamaung dari Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Makassar;
- Penghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.473.000,-(dua juta empat ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa ternyata dari bukti P-10 tersebut SHM No.3856/Kel.Panaikang atas nama Ir.Hardinas Abdullah pernah dibatalkan



oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dalam putusannya No.12/TUN/2006/PTUN Mks. tanggal 11 Oktober 2006 walaupun pada tingkat banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dan mengadili sendiri dengan menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan masalah yang diajukan oleh Penggugat bukanlah sengketa Tata Usaha Negara tapi masalah sengketa Hak Milik dan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara tersebut dikuatkan oleh Mahkamah Agung ditingkat Kasasi sudah Berkekuatan Hukum Tetap. Sehingga persoalan pokok tentang SHM No.3856 tersebut belum ada penyelesaian yang tuntas dan jelas kemudian oleh Turut Tergugat I tanah dengan SHM No.3856 tersebut dijual kepada Penggugat pada tahun 2013;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, dasar peralihan hak sebidang tanah dengan SHM No.3856/Panaikang dengan luas 1.681 M2 dari Turut Tergugat I kepada Penggugat menjadi tidak jelas, apakah berdasarkan AJB yang dibuat oleh Notaris/ PPAT Ria Trisno Murti,SH. Sebagaimana dalil Penggugat angka 4 atau berdasarkan AJB No.1/2013 atau AJB No.2/2013, yang kedua AJB No.1 dan No.2 tersebut dibuat oleh/dihadapan Yaya Rosdaya,SH.M.Kn. Notaris / PPAT di Makassar, sehingga menurut pendapat Hakim Tingkat Banding maka dalil Penggugat angka 4 tidak terbukti dan Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar dan Penggugat yang tidak beritikad baik;

Menimbang, bahwa oleh karena SHM Penggugat / Terbanding berdasarkan SHM No.3856/Panaikang yang telah direferensi menjadi SHM No.21339/Tamamaung dasar peralihan haknya tidak jelas dan tidak terbukti sebagaimana dalil Penggugat angka 4, dan juga berdasarkan bukti P-10, bahwa SHM No.3856/Panaikang tersebut pernah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara melalui putusannya No.12/G.TUN/2006/PTUN Mks., tanggal 11 Oktober 2006, sehingga persoalan pokok SHM No.3856 tersebut belum jelas dan belum tuntas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka menurut pendapat Hakim Tingkat Banding, SHM No.3856/Panaikang yang



telah direferensi menjadi SHM No.21339/Tamamaung mempunyai Cacat Yuridis, sehingga menjadi tidak sah dan tidak berharga secara hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Para Tergugat mempunyai itikad buruk berada di tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa dari bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II bahwa Para Tergugat sudah cukup lama tinggal diatas tanah tersebut yaitu sejak tahun 2002, dan dasar dari kepemilikan tanah yang dikuasai oleh Tergugat I adalah dengan cara membeli dari beberapa pihak yaitu: dari Jafar Dg. Tayang, Jafri Dg. Tayang, Fatmawati (bukti T.I-1 s/d T.I-9) dan Tergugat II membeli tanah objek sengketa dari H.Lesang Dg. Ngitung (Lesang bin Antje) dengan cara mencicil yang diterima oleh anaknya bernama Jafar Dg. Tayang (bukti T.II-1 dan T.II.2);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, maka keberadaan Para Tergugat diatas tanah objek sengketa mempunyai alas hak yang sah dan itikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat tidak terbukti dan dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya maka putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 394/Pdt.G/2019/PN Mks. tanggal 19 Maret 2020 khusus tentang eksepsi dapat dikuatkan, sedangkan tentang pokok perkaranya tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan seperti tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa karena Penggugat / Terbanding berada pada pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar yang disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat :

- Undang-undang No.48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;



- Undang-undang No.49 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No.2 tahun 1986 Tentang Peradilan Umum;
- Pasal 199 s/d Pasal 205 Rbg.
- Ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

**MENGADILI :**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I dan Pembanding II Semula Tergugat I dan Tergugat II;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 394/Pdt.G/2019/PN Mks. tanggal 19 Maret 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

**MENGADILI SENDIRI :**

Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi Pembanding I Semula Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara.

- Menolak gugatan Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat / Terbanding untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat Pengadilan, dan untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,-(seratur lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari **Kamis tanggal 3 September 2020** oleh kami : Makkasau, SH.,MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, Joni Palayukan, SH.,MH. dan I Made Supartha, SH.,MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 226/PDT/2020/PT.MKS tanggal 25 Juni 2020 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding, putusan mana pada hari **Selasa 15 September 2020** pula diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota serta dibantu oleh Hj.Baji,S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya.-

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Halaman 35 dari 36 hal.perkara Nomor 226/PDT/2020/PT MKS



Joni Palayukan, S.H.,M.H.

Makkasau, S.H.,M.H.

I Made Supartha, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Hj. B a j i, S.H.

**BIAYA PERKARA :**

- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| 1. Redaksi.....     | Rp. 10.000,- |
| 2. Meterai.....     | Rp. 6.000,-  |
| 3. Pemberkasan..... | Rp.134.000,- |
| Jumlah.....         | Rp.150.000,- |
- (seratus lima puluh ribu rupiah).-