



PUTUSAN

Nomor : 28 / PDT / 2018 / PT.MKS

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

1. **SUPIATI, SE**, Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, tempat tanggal lahir Malino 28 September 1974, Umur 42 Tahun, Agama islam, Pendidikan S1 (strata satu) Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Bertempat tinggal di Jalan pondok Merdeka Indah (Kompleks Wija Virgo) Blok C2 No. 8, Kelurahan Surutanga, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, sebagai TERGUGAT I ;-
2. **Ir. JAMIL H. HASAN**, Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin laki-laki, tempat tanggal lahir Palopo 10 Juni 1971, Umur 45 Tahun, Agama islam, Pendidikan S1 (strata satu) Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jalan pondok Merdeka Indah (Kompleks Wija Virgo) Blok C2 No. 8, Kelurahan Surutanga, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, sebagai TERGUGAT II;

Dalam hal ini para Tergugat diwakili oleh Kuasanya yang bernama HARLA RATDA,SH,MH dan ABBAS JOHAN,SH,MH, yang berkantor di Jalan Mungksa I/3 Merdeka Non Blok Kota Palopo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 April 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo dibawah register No.28/SK/2017/PN.Pip tanggal 11 April 2017, untuk selanjutnya disebut ;

PEMBANDING Semula PARA TERGUGAT;

LAWAN

CHERLY CHANDRA TISAINI, Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, tempat tanggal lahir Ujung Pandang 7 Januari 1963, Umur 53 Tahun, Pendidikan SMA, Agama Kristen,

Hal 1 dari 11 hal No.28/PDT/2018/PT.Mks



Pekerjaan Ibu Rumah tangga, bertempat tinggal di Kompleks Wija Virgo Blok A2 No. 9 RT 003/RW 003 Kelurahan Surutanga, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, dalam hal ini Penggugat diwakili oleh Kuasanya yang bernama: UMAR KASO, SH dan H. RACHMAN, SH keduanya adalah Advokat/ Konsultan Hukum dari Kantor Hukum UMAR KASO, SH & PARTNERS, berkantor di Jalan Andi Mappanyompa No. 10, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 15 Maret 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo Kelas IB pada hari Kamis tanggal 30 Maret 2017 dibawah Register Nomor 27 / SK / 2017 / PN.Plp; untuk selanjutnya disebut ,

TERBANDING Semula PENGGUGAT;

PENGADILAN TINGGI tersebut :

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 01 Februari 2018 Nomor : 28 / PDT / 2018 / PT.MKS. tentang penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat Banding ;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 5 Februari 2018 Nomor : 28 / PDT / 2018 / PT.MKS.;
3. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Palopo Nomor: 16 / Pdt.G / 2017 / PN.Plp, tanggal 26 Oktober 2017, yang amarnya berbunyi sebagai berikut: -

DALAM KONVENSI



DALAM EKSEPSI:

Hal 2 dari 11 hal No.28/PDT/2018/PT.Mks

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan dihadapan Notaris PPAT Zirmayanto,SH adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut adalah milik Penggugat Cherly Chandra Tisaini berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor.01284 Tahun 2015, yang terletak di **Jalan Andi Kambo Kompleks Wija Virgo C2 No.8 Kelurahan Surutanga Kecamatan Wara Timur Kota Palopo** dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Barat : berbatas dengan rumah C2.No.7 milik ABDUL RAHIM;
 - Sebelah Selatan : berbatang dengan rumah milik ZULKARNAEN ;
 - Sebelah Timur : berbatas dengan tanah kosng milik Hj. ROSANI ;
 - Sebelah Utara : berbatas dengan jalan setapak ;
4. Menghukum kepada Tergugat I dan II untuk menyerahkan Tanah beserta bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut kepada Penggugat.
5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan II tersebut diatas yang tidak meninggalkan obyek sengketa adalah perbuatan melawan Hukum.
6. Menghukum Tergugat I dan II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini.
7. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi ditolak;



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Hal 3 dari 11 hal No.28/PDT/2018/PT.Mks

- Menghukum Para Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp.2.314.000,- (dua juta tiga ratus empat belas ribu rupiah);

Membaca, risalah pernyataan permohonan banding yang ditandatangani oleh Y.P. PANOTO, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Palopo, menerangkan bahwa pada tanggal 03 November 2017 ABBAS JOHAN, SH.MH. Kuasa hukum Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan surat pernyataan permohonan banding, agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Palopo, Nomor: 16 / Pdt.G / 2017 / PN.Plp., tanggal 26 Oktober 2017, untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding; -

Membaca, risalah pemberitahuan pernyataan banding yang ditandatangani oleh AMIRULLAH. Jurusita Pengadilan Negeri Palopo, menerangkan bahwa pada tanggal 06 Nopember 2017 permohonan banding dari ABBAS JOHAN, SH.MH. Kuasa hukum Pembanding semula Para Tergugat tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan saksama kepada UMAR KASO, SH. dk Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat ;

Membaca, memori banding dari ABBAS JOHAN, SH.MH. Kuasa Hukum Pembanding semula Para Tergugat tertanggal 20 November 2017, surat memori banding tersebut diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 20 November 2017, surat memori banding tersebut diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada UMAR KASO, SH. dk Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 21 November 2017, sebagaimana relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding yang ditanda tangani oleh AMIRULLAH. Jurusita Pengadilan Negeri Palopo ;



Membaca, kontra memori banding dari UMAR KASO, SH. dk Kuasa

Hal 4 dari 11 hal No.28/PDT/2018/PT.Mks

Hukum Terbanding semula Penggugat tertanggal 30 Nopember 2017, surat kontra memori banding tersebut diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 30 Nopember 2017, surat kontra memori banding tersebut diberitahukan / disampaikan dengan cara seksama kepada ABBAS JOHAN, SH.MH. Kuasa hukum Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 04 Desember 2017, sebagaimana relas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding yang ditanda tangani oleh AMIRULLAH. Jurusita Pengadilan Negeri Palopo ;

Membaca, risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara kedua belah pihak dikirim ke Pengadilan Tinggi Makassar, Nomor: 16 / Pdt.G / 2017 / PN. Plp,. yang ditandatangani oleh AMIRULLAH. Jurusita Pengadilan Negeri Palopo, menerangkan bahwa pada tanggal 09 Nopember 2017 telah memberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara kepada ABBAS JOHAN, SH.MH. Kuasa hukum Pembanding semula Para Tergugat dan kepada UMAR KASO, SH. dk Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 09 Nopember 2017 untuk memeriksa berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo, masing-masing dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan memeriksa berkas perkara tersebut disampaikan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari ABBAS JOHAN, SH.MH. Kuasa hukum Pembanding semula Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang



ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Hal 5 dari 11 hal No.28/PDT/2018/PT

Menimbang, bahwa ABBAS JOHAN, SH.MH. Kuasa hukum Pemanding semula Para Tergugat dalam perkara ini telah mengajukan memori banding sebagai berikut :

Pertama

Bahwa *Judex factie* di dalam memeriksa dan memutus perkara ini menunjukkan kurang cermatannya dan bertindak tidak obyektif, hal mana tampak jelas dan banyak tidak mempertimbangkan saksi yang diajukan oleh Para Pemanding (dahulu Para Tergugat) hingga *Judex factie* dalam perkara ini telah melanggar asas **Imparsialitas**. Serta mengabaikan fakta-fakta hukum yang terungkap di dalam pemeriksaan perkara ini. Bahkan atas putusan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Palopo menimbulkan efek sosial bagi masyarakat karena nyata-nyata tidak mencerminkan rasa keadilan masyarakat.

Kedua

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex factie* tidak bersesuaian dan saling bertentangan, disatu sisi mengatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh para pihak adalah **perbuatan jual beli**(in casu objek sengketa) fide putusan halaman 23-24 (*huruf Bold*) namun disisi lain pertimbangan *judex factie* juga mengatakan bahwa perbuatan para pihak adalah **perbuatan perjanjian hutang piutang** (fide putusan halaman 24 baris 11-13).

Sehingga Majelis Hakim *Judex factie* telah nyata keliru dalam mempertimbangkan fakta-fakta persidangan yang tidak menguraikan apakah perbuatan Para Tergugat/Para Pemanding gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Perbuatan Jual Beli Tanah), atau Gugatan Wanprestasi (perjanjian hutang piutang), oleh karena keduanya mempunyai konsekuensi hukum yang berbeda. Bahwa perbuatan Wanprestasi (perjanjian hutang piutang) harus berdasarkan Pasal 1320 BW namun fakta persidangan seluruh saksi telah mengatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat?pemanding saat itu dalam keadaan sakit dan ditandatangani bukan didepan Notaris

Disclaimer



Zrirmayanto, SH. Sehingga syarat-syarat perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 BW tidak terpenuhi;

Ketiga

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo yang memeriksa dan mengadili perkara ini didalam pertimbangan hukumnya telah keliru dan

Hal 6 dari 11 hal No.28/PDT/2018/PT.Mks

bertentangan dengan **Pasal 1 angka 7 dan Pasal 16 ayat (1) huruf m, dan Pasal 39 ayat (2) serta Pasal 44 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris**. Dimana undang-undang tersebut **mempersyaratkan akta wajib dibacakan dan dihadapan Notaris**. Sedangkan faktanya akta tersebut **tidak dibacakan dan bukan dihadapan notaris Zirmayanto, S.H** namun dibuat dan ditandatangani di rumah Para Tergugat / Para Pemanding dan dalam kondisi kesehatan tergugat / pemanding yang sakit. sebagaimana dalam pertimbangan hakim Judex factie Halaman 23 paragraf 3 (**baris bold**) Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Para Pemanding semula Para Tergugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Makassar untuk berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut:

Primair :

- 1. Menerima Permohonan Banding Para Pemanding / Para Tergugat untuk seluruhnya**
- 2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palopo Nomor : 16 / Pdt.G / 2017 / PN.Plp tanggal 26 Oktober 2017.**
- 3. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkatan Peradilan.**

Subsidaire :

Mohon putusan yang seadil-adilnya. (*exaequo et bono*)

Menimbang, bahwa UMAR KASO, SH. dk Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat dalam perkara ini telah mengajukan kontra memori banding dengan keberatan sebagai berikut :

Tanggapan atas Keberatan Pertama

Bahwa Judex Factie dalam memeriksa dan memutus perkara ini sudah tepat dan cermat serta telah bertindak secara obyektif oleh karena semua



keterangan saksi-saksi dan alat bukti telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dan tidak melanggar asas imparialitas serta tidak mengabaikan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan pemeriksaan dalam perkara ini. Kemudian putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Palopo tidaklah menimbulkan efek sosial bagi masyarakat karena telah mencerminkan

Hal 7 dari 11 hal No.28/PDT/2018/PT.Mks

rasa keadilan masyarakat, Oleh karena itu keberatan Pemohon Banding tersebut haruslah ditolak.

Tanggapan Atas Keberatan Kedua

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie telah bersesuaian dan tidak saling bertentangan, hanya saja Pemohon Banding salah menafsirkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Judex Factie tersebut sehingga Majelis Hakim Judex Factie tidak keliru dalam mempertimbangkan fakta-fakta di persidangan dan telah menguraikan bahwa perbuatan para Tergugat/Pembanding adalah perbuatan melawan hukum bukan perbuatan perjanjian hutang piutang.

Tanggapan Atas Keberatan Ketiga

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo yang memeriksa dan mengadili perkara ini didalam pertimbangan hukumnya sudah benar tidak keliru dan tidak bertentangan dengan Pasal 1 angka 7 dan Pasal (1) huruf m, dan Pasal 39 ayat (2) serta Pasal 44 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris karena sebelum di tanda tangani Akta Jual beli tersebut telah dibacakan isi dan maksud dari pada Akta tersebut dan Para Tergugat / Pembanding mengerti isi dan maksud dari Akta tersebut kemudian menandatangani dalam keadaan sehat.

Berdasarkan atas uraian tersebut diatas, maka kepada Majelis Hakim Tinggi Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili Perkara ini dengan menjatuhkan Putusan Adil berikut :

- Menolak atau tidak menerima alasan-alasan Permohonan Banding dari Pemohon Banding tersebut.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palopo N0.16/Pdt.G/2017/PN-PLP, tanggal 26 Oktober 2017.
- Menghukum Pemohon Banding untuk membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara ini.



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Para Tergugat, berpendapat bahwa isi memori banding tersebut tidak memuat hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palopo

Hal 8 dari 11 hal No.28/PDT/2018/PT.Mks

Nomor: 16 / Pdt.G / 2017 / PN.Plp tanggal 26 Oktober 2017, semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat pertama dalam putusannya tersebut, oleh karenanya maka memori banding tersebut tidak dapat diterima dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa isi kontra memori banding dari UMAR KASO, SH. dk Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat menurut majelis hakim Tingkat banding adalah sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang memohon agar putusan Pengadilan Negeri Palopo dikuatkan, maka oleh karenanya maka kontra memori banding tersebut dapat diterima di Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari, meneliti dan mencermati berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan Pengadilan Tingkat Pertama, dan surat-surat bukti dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palopo Nomor: 16 / Pdt.G / 2017 / PN.Plp, tanggal 26 Oktober 2017, berikut memori banding dari Kuasa hukum Pembanding semula Para Tergugat dan Kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya karena telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam



putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai dasar didalam pertimbangan-pertimbangan hukum putusan

Hal 9 dari 11 hal No.28/PDT/2018/PT.Mks

Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Palopo Nomor: 16 / Pdt.G / 2017 / PN.Plp, tanggal 26 Oktober 2017, dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam memutus perkara ini dalam peradilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pemanding semula Para Tergugat tetap dipihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam Tingkat Banding jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat dan memperhatikan :

1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor: 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman ;
2. Undang-undang Nomor: 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah, pertama dengan Undang-undang Nomor : 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Republik Indonesia .Nomor: 49 Tahun 2009, Tentang Peradilan Umum ;
3. Reglemen Tot Regeling Van Het Rechts Wesen In de Gewesten Buiten Java En Madura Stb Nomor : 1927/227 (R.Bg), Hukum Acara Perdata Daerah Luar Pulau Jawa dan Madura, (khusus Pasal 199-205) ;
4. Peraturan Perundang-undangan lainnya yang terkait ;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa hukum Pemanding semula Para Tergugat tersebut ;



2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palopo Nomor: 16 / Pdt.G / 2017 / PN.Plp, tanggal 26 Oktober 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua Tingkat Peradilan, yang dalam Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Hal 10 dari 11 hal No.28/PDT/2018/PT.Mks

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari **Rabu**, tanggal **14 Maret 2018**, oleh kami **MAKKASAU, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Makassar selaku Hakim Ketua Majelis **AHMAD GAFFAR, SH.MH.** dan **H YAHYA SYAM, SH.MH.** masing-masing selaku Hakim Anggota, dan pada hari **Kamis**, tanggal **12 April 2018**, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk Umum oleh Hakim Ketua Majelis bersama-sama dengan Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **MUH. IDRIS, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah. pihak yang berperkara maupun kuasanya.-

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

T t d

T t d

AHMAD GAFFAR, SH.MH.

MAKKASAU, SH.MH.

T t d

H.YAHYA SYAM, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI

T t d

MUH. IDRIS, SH.

BIAYA PERKARA :

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



(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Salinan Dinas sesuai dengan Aslinya
PENGADILAN TINGGI MAKASSAR
Panitera,

SINTJE TINEKE SAMPELAN, SH.
NIP. 19570904 198401 2 001

Hal 11 dari 11 hal No.28/PDT/2018/PT.Mks