



**P U T U S A N**

**Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Bjb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Banjarbaru yang mengadiliperkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**RAHMATULLAH**, lahir di Martapura, pada tanggal 29 Mei 1990, Laki-laki, Wiraswasta, bertempat tinggal di Komplek Al Jihat RT.20, RW.3, Kelurahan Sungai Paring, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Ivo Yuliansyah, S.H., M. Budhi Setiawan, S.H., M.H., Iwan Saputra, S.H., dan Ade Khomaini, S.H.**, semuanya Advokat dari **Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum Universitas Lambung Mangkurat**, beralamat di Jalan Brigjend H. Hasan Basry Komplek ULM Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 29 Juli 2021, dengan nomor register 151/PEN.SK/PDT/2021/PN BJB selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**ABDUS SALAM**, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Batuah Nomor 2 RT.2 RW.1, Desa Pandawan, Kecamatan Pandawan, Kabupaten Hulu Sungai Tengah, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**PINA SUSANTI**, pekerjaan mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Batuah Nomor 2 RT.2 RW.1, Desa Pandawan, Kecamatan Pandawan, Kabupaten Hulu Sungai Tengah, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada kepada **Nur Wakib, S.H., M.M, Humayni, S.H., M.H., dan Muhammad Habsi, S.H.**, semuanya Advokat dari Kantor Hukum **Kantor Advokat NW & Partners**, beralamat di Jalan Ahmad Yani kilometer 32 Komplek Mawar Town House, Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 24 Agustus 2021, dengan nomor register 170/PEN.SK/PDT/2021/PN BJB dan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 7 September 2021, dengan nomor register 181/PEN.SK/PDT/2021/PN BJB, selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Juli 2021, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 12 Juli 2021, dalam Register Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat pada tanggal 5 Juni 2018 telah membeli 1 (satu) unit rumah type 90/272 M2 yang terletak di Komplek Green Tasbih Regency No. 4, RT. 024, RW. 005, Kelurahan Kemuning, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru dari ARSIMENTINA dengan alas hak SHM 1051 Tahun 2016 sesuai Surat Ukur tanggal 17 September 2015 seluas 272 M2 an. ABDUSSALAM sesuai Perjanjian Jual Beli tertanggal 5 Juni 2018 seharga Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).
2. Bahwa ARSIMENTINA memperoleh 1 (satu) unit Rumah type 90/272 M2, sebagaimana SHM 1051 Tahun 2016 belum di baliknama menjadi nama ARSIMENTINA karena TERGUGAT berada di Barabai sehingga proses baliknama belum bisa dilakukan.
3. Bahwa setelah PENGUGAT melunasi pembayaran pembelian rumah type 90/272, SHM 1051 Tahun 2016, maka PENGUGAT menemui TERGUGAT

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Barabai, dari hasil mediasi TERGUGAT siap membantu proses baliknama menjadi atas nama PENGGUGAT di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan persyaratan :

- PENGGUGAT memberikan uang untuk biaya transportasi kepada TERGUGAT sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) tanpa tanda terima, akan tetapi sebagai pengganti tanda terima, TERGUGAT menyerahkan kepada PENGGUGAT berupa :

- Asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama ABDUS SALAM dan PINA SUSANTI
- Kartu Keluarga (KK) atas nama ABDUS SALAM
- Asli Buku Nikah atas nama ABDUS SALAM dengan PINA SUSANTI

Untuk persyaratan proses baliknama SHM 1051 Tahun 2016 dari atas nama TERGUGAT menjadi atas nama PENGGUGAT di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Banjarbaru

4. Bahwa setelah PENGGUGAT memenuhi permintaan TERGUGAT maka seharusnya TERGUGAT menandatangani segala dokumen untuk persyaratan baliknama SHM 1051/Tahun 2016 dari atas nama TERGUGAT menjadi atasnama PENGGUGAT.

Akan tetapi, tanpa alasan tiba-tiba TERGUGAT membatalkan penandatanganan dokumen persyaratan baliknama di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Banjarbaru, dengan demikian perbuatan TERGUGAT dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi).

5. Bahwa pada tanggal 3 Juli 2021 terjadi mediasi secara lisan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, yang pada dasarnya TERGUGAT bersedia menandatangani dokumen untuk kelengkapan persyaratan baliknama dari atas nama TERGUGAT menjadi atas nama PENGGUGAT di Barabai Kabupaten Hulu Sungai Tengah, karena obyek (rumah/tanah dalam transaksi jual beli) berada di wilayah hukum Banjarbaru, maka sesuai arahan dan saran Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak bisa dibuatkan Akta Jual Beli, sehingga dibuatkan Akta Kuasa Menjual antara TERGUGAT sebagai Pihak Pertama dengan PENGGUGAT sebagai Pihak Kedua, ternyata TERGUGAT juga membatalkan untuk menandatangani Akta Kuasa Menjual yang telah dibuat oleh Notaris/PPAT di Barabai, perbuatan TERGUGAT tersebut jelastidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan

Halaman 3 dari 18Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baliknama SHM 1051/Tahun 2016 dari atas nama TERGUGAT menjadi atas nama PENGGUGAT.

6. Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah memenuhi kewajiban sebagai syarat sahnya jual beli, maka sesuai hukum, jual beli atas 1 (satu) unit rumah type 90/272 M2 sesuai SHM 1051/Tahun 2016 adalah sah menurut hukum dan harus dibaliknama dari atas nama TERGUGAT menjadi atas nama PENGGUGAT yang tidak dapat disanggah/dibantah kebenarannya.
7. Bahwa dengan tidak adanya itikad baik TEERGUGAT untuk penyelesaian balik nama atas SHM No. 1051/Tahun 2016 dari TERGUGAT menjadi atas nama PENGGUGAT, dengan tidak datang untuk menandatangani dokumen-dokumen sebagai persyaratan baliknama, maka perbuatan TERGUGAT dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan ingkar janji (Wanprestasi).
8. Bahwa karena untuk proses baliknama telah beberapa kali dilakukan mediasi, akan tetapi tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah/kekeluargaan, maka PENGGUGAT mengajukan gugatan wanprestasi ini ke Pengadilan Negeri Banjarbaru, agar PENGGUGAT diberikan hak dan kewenangan untuk melakukan proses baliknama atas SHM 1051/Tahun 2016 dari atas nama TERGUGAT menjadi atas nama PENGGUGAT di hadapan PPAT Kota Banjarbaru dan mendaftarkannya di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru.
9. Bahwa PENGGUGAT juga mohon putusan serta merta dilaksanakan walaupun Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding atau kasasi.

Berdasarkan apa yang Penggugat uraikan tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan yang diktumnya, sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum semua pembuktian yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini.
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas rumah type 90/272 M2, yang terletak di Komplek Green Tasbih Regency No. 4, RT. 024, RW. 005, Kelurahan Kemuning, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, seluas : 272 M2 sebagaimana SHM No. 1051/Tahun 2016.
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).

Halaman 4 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Bjb

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memberi hak dan kewenangan terhadap Penggugat untuk melakukan proses pelepasan dan balik nama SHM No. 1051/Tahun 2016 yang sebelumnya atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan mendaftarkannya di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru.
6. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan perkara ini.
7. Menyatakan putusan perkara dapat dilaksanakan serta merta meskipun Tergugat mengajukan verzet, banding, ataupun kasasi.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini. Atau memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat masing-masing menghadapi Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Shenny Salindra, S.H., Hakim Mediator pada Pengadilan Negeri Banjarbaru, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 September 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI :**

### **A. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat dan keterangan Penggugat berkaitan dengan pembelian 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komplek Green Tasbih Regency No. 4, RT.024, RW.005, Kelurahan Kemuning, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan dengan Bpk. Razi dan Ibu Arsimentina dengan SHM 1051 Tahun 2016 sesuai Surat Ukur tanggal 17 September 2015 seluas 272 M<sup>2</sup> an. ABDUSSALAM sesuai Perjanjian Jual Beli tertanggal 5 Juni 2018 seharga Rp.400.000.000,00, gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan kurang pihak (Plurium Litis Consortium),

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Bjb





karena mestinya Bpk. Razi dan Ahli Waris Ibu Arsimentina (Marotinus, Eso Martitus dan Martini) dijadikan pihak sebagai Tergugat, mengingat yang berhubungan langsung untuk menawarkan rumah tersebut kepada Penggugat adalah Bpk. Razi pada saat ketemu ngegym. Kaitannya dengan ahli waris dari Ibu Arsimentina yaitu karena berdasarkan surat yang ditujukan kepada Tergugat adalah mereka menyampaikan ahli waris yang sah dari Ibu Asimentina, sehingga apabila pihak lain yang ingin melakukan peralihan hak terhadap tanah dan rumah tersebut, maka harus melibatkan mereka sebagai ahli waris dari ibu Arsimentina agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.

Sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I sebagai berikut:

**Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I, tanggal 7 Juli 1971 No: 294 K/sip/1971**, menyatakan: Gugatan hanya di ajukan terhadap mereka yang mempunyai hubungan Hukum.

**Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 78 K/ Sip/ 1972 tanggal 11 Oktober 1975**, yang menegaskan : “Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

**Demikian pula bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/ Sip/ 1975 tanggal 8 Juni 1976**, menyatakan : “Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”;

#### **B. LEGITIMA PERSONA STANDI IN YUDISIO**

Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat dan Keterangan Penggugat telah membeli 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komplek Green Tasbih Regency No. 4, RT.024, RW.005, Kelurahan Kemuning, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan dengan Bpk. Razi dan Ibu Arsimentina dengan SHM 1051 Tahun 2016 sesuai Surat Ukur tanggal 17 September 2015 seluas 272 M<sup>2</sup> an. ABDUSSALAM sesuai Perjanjian Jual Beli tertanggal 5 Juni 2018 seharga Rp..400.000.000,00, maka Penggugat menurut Tergugat tidak mempunyai Legitima Persona Standi In Yudisio atau tidak memiliki Legal Standing dalam perkara ini, karena mengingat jual beli tersebut tidak secara terang dan tunai, serta menurut ahli waris dari Ibu Arsimentina tidak ada Ibu Arsimentina memberitahu terkait dengan adanya jual beli kepada Penggugat tersebut, karena mengingat obyek sengketa itu telah dibagi-bagi kepada ahli warisnya yaitu anak-anaknya.

*Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Bjb*



### **C. GUGATAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)**

Bahwa mencermati gugatan Penggugat adanya ketidakjelasan antara posita dan petitum, serta gugatan penggugat perihal wanprestasi, akan tetapi selama ini Tergugat tidak pernah melakukan perjanjian jual beli dengan Penggugat, sehingga bagaimana bisa Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi.

sejalan dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I :

#### **Pasal 283 Rbg jo. 1865 KUHPerdara jo. Putusan MA No. 2786 K/Pdt/1983**

*"barang siapa yang menyatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan, untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu."*

### **D. ERROR IN PERSONA**

Bahwa Penggugat keliru dengan menarik Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo, karena melihat perjanjian 05 Juni 2018 perjanjian antara Penggugat dengan Bpk. Razi dan Ibu Arsimentina.

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat mohon agar semua uraian dalam eksepsi di atas, dianggap tercatat dan terulang kembali dalam uraian pokok perkara ini, sepanjang analog dan relevan;
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak semua dalil gugatan Penggugat, kecuali diakui secara jelas oleh Tergugat dalam jawaban ini;
3. Bahwa Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat karena terbukti dengan tidak pernah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau Akte Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa belum dibalik nama menjadi nama Arsimentina karena Tergugat berada berabai;
5. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa hasil mediasi siap membantu proses baliknama menjadi atas nama Penggugat, karena berdasarkan surat ahli waris dari Ibu Arsimentina yang ditujukan kepada Tergugat adalah mereka menyampaikan ahli waris yang sah dari Ibu Asimentina, sehingga apabila pihak lain yang ingin melakukan peralihan hak terhadap tanah dan rumah tersebut, maka

Halaman 7 dari 18Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Bjb



harus melibatkan mereka sebagai ahli waris dari ibu Arsimentina agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari, sehingga apabila tidak ada penyelesaian antara mereka maka Tergugat menolak untuk melakukan tindakan hukum untuk proses balikhnama;

6. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan telah memenuhi kewajiban sebagai syarat sahnya jual beli, karena jual beli Penggugat tidak secara terang dan tunai, serta Tergugat tidak pernah melakukan negosiasi atas jual beli obyek sengketa dan tidak pernah pula menandatangani akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan:

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

**Atau** memberikan putusan lain yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik, kemudian Para Tergugat telah mengajukan Duplik, yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap sudah termasuk dalam putusan ini dan sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 15 (lima belas) buah bukti surat, yang telah diberi meterai cukup, yang selengkapnya adalah sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Rahmatullah dengan NIK 6303052905900012, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Abdus Salam dengan NIK 6372062012780001, diberi tanda P-2;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Pina Susanti dengan NIK 6372065207890003, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai asli Kartu Keluarga No.63070514051402190004 a.n. Kepala Keluarga ABDUS SALAM, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil, Kota Banjarbaru, tertanggal 14 Februari 2019, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai asli Kutipan Akta Nikah atas nama ABDUS SALAM dengan PINA SUSANTI Nomor: 036/20/II/2006, tertanggal 17 Februari 2006, yang ditandatangani oleh Penghulu pada Kantor KUA Kecamatan Haruyan Kabupaten Hulu Sungai Tengah, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Milik No.1051 atas nama Pemegang Hak ABDUSSALAM, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB atas nama wajib pajak FACHRURAZI YUSRIE, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi sesuai asli Surat Pengikatan Jual Beli antara ARSIMENTINA dengan RAHMATULLAH, tertanggal 5 Juni 2018, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Arsimentina dengan NIK 637104590260005, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Fachrurazi Yusrie dengan NIK 6371041804620004, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi sesuai asli Kartu Keluarga No.6371043107080001, atas nama Kepala Keluarga FACHRURAZI YUSRIE, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil, Kota Banjarmasin, tertanggal 23 Januari 2010, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi sesuai asli Kwitansi pembayaran Tahap I (uang muka) pembelian 1 (satu) unit rumah type 90/272 m<sup>2</sup> dari RAHMATULLAH yang di terima oleh FACHRURAZI dan ARSIMENTINA, tertanggal 5 Juni 2018, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi sesuai asli Kwitansi pembayaran Tahap II pembelian 1 (satu) unit rumah type 90/272 m<sup>2</sup> dari RAHMATULLAH yang di terima oleh FACHRURAZI dan ARSIMENTINA, tertanggal 5 Juli 2018, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi sesuai asli Kwitansi pembayaran Tahap III pembelian 1 (satu) unit rumah type 90/272 m<sup>2</sup> dari RAHMATULLAH yang di terima oleh FACHRURAZI dan ARSIMENTINA, tertanggal 5 Agustus 2018, diberi tanda bukti P-14;

Halaman 9 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi sesuai asli Kutipan Akta Kematian atas nama Arsimentina, diberi tanda bukti P-15;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, pada pokoknya yaitu:

## 1. Koesdiyono, S.H.:

- Bahwa Saksi dihadirkan pada persidangan ini untuk menerangkan berkaitan dengan perantaraan jual beli sebidang tanah beserta rumahnya yang terletak di Komplek Tasbih Regency Jalan Guntung Pinang arah jalan Gubernur Kelurahan Kemuning Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru;
- Bahwa Saksi yang menjadi perantara jual beli antara Penggugat dengan Arsimentina dan jual beli tersebut sudah dibuatkan perjanjian dalam bentuk perikatan jual beli;
- Bahwa berkaitan dengan jual belinya yang Saksi ketahui Penggugat menyanggupi untuk melakukan pembayaran dalam waktu 1 (satu) bulan dengan cara cicil dibayar 3 (tiga) kali;
- Bahwa Saksi dapat mengetahui hal tersebut karena setiap pembayaran Saksi dikasih uang sebagai komisinya;
- Bahwa sertifikat objek sengketa ini atas nama Tergugat I;
- Bahwa luas tanah objek sengketa seluas 272 (dua ratus tujuh puluh dua) meter persegi;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat I sepakat untuk membuat akta jual beli di tempat Saksi namun Tergugat I tidak jadi datang;
- Bahwa Saksi pernah juga menemui Tergugat I untuk minta tanda tangan namun Tergugat I tidak mau tanda tangan dan Saksi tidak mengetahui apa yang menjadi alasannya;
- Bahwa pembayaran jual beli antara Penggugat dengan Arsimentina dilakukan secara cicil dengan 3 (tiga) kali pembayaran dimana untuk yang pertama sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan Saksi

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Bjb

### 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)



mendapatkan komisi sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), yang kedua sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan Saksi mendapatkan komisi sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan yang terakhir juga sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan Saksi mendapatkan komisi sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) sehingga total harga jual belinya sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus ribu rupiah), namun pada saat pembayaran antara Penggugat dengan Arsimentina Saksi tidak melihat langsung, dan Saksi hanya diceritakan dan dikasih komisi saja;

- Bahwa Jual beli antara Pengugat dengan Arsimentina di bulan Mei 2018;

## 2. Fachrurrazi Yusrie:

- Bahwa Saksi dihadirkan pada persidangan ini untuk menerangkan berkaitan jual beli sebidang tanah beserta rumahnya yang sekarang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi dan isteri Saksi yang bernama Arsimentina telah menjual sebidang tanah beserta bangunannya kepada Penggugat;
- Bahwa alas haknya berupa sertifikat atas nama Tergugat I dan Saksi sudah berusaha untuk melakukan balik nama ke Penggugat namun Tergugat I tidak mau membantu melakukan proses balik nama dengan alasan ada ahli waris dari Arsimentina;
- Bahwa harga jual beli disepakati sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) karena kondisi bangunan hancur total dan pembayaran dilakukan dengan tiga tahap, yang pertama sejumlah Rp200.000,00 (dua ratus juta rupiah), tahap kedua sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan tahap ketiga sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa untuk kesepakatan jual beli tersebut ada dibuatkan kuitansi dan dituangkan dalam surat perjanjian berupa pengikatan jual beli yang dilaksanakan di Martapura sesuai kesepakatan antara isteri Saksi yaitu Arsimentina dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi menikah dengan Arsimentina pada tahun 1990an secara di bawah tangan namun pada tahun 1998 telah dibuatkan buku nikah dan isteri Saksi telah meninggal dunia pada tanggal 6 Oktober 2018;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pernikahan Saksi dengan Arsimentina tidak dikaruniai anak, namun Arsimentina ada memiliki tiga orang anak dengan suaminya terdahulu;
- Bahwa objek tersebut sebelumnya Saksi dan isteri (Arsimentina) beli dari Mono untuk tanahnya dengan harga Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) sedangkan bangunan rumah dari Rabiatal;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil bantahannya, Para Tergugat telah mengajukan 11 (sebelas) buah bukti surat yang telah diberi meterai cukup, yang selengkapny adalah sebagai berikut:

1. Fotokopi tanpa asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Abdus Salam dan Pina Susanti, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi tanpa asli Sertipikat Hak Milik Nomor 1051 atas nama Abdussalam, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi tanpa asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Arsimentina, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi tanpa asli Surat Keterangan Keadaan Tanah Nomor 04/SKKT/BBK/1994 atas nama Arsimentina, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi sesuai asli Surat yang dibuat oleh Eso Martitus dan ditujukan kepada Abdussalam, tertanggal 28 Juni 2021, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi tanpa asli Surat yang dibuat oleh Eso Martitus dan ditujukan kepada Rabiatal Adawiyah, tertanggal 28 Juni 2021, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi tanpa asli akta perkawinan antara Wong Yiik King dengan Arsimentina, tertanggal 2 Februari 1972, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi tanpa asli surat keterangan kematian nomor 474.3/2062/KESRA/2018 atas nama Arsimentina, tertanggal 18 Desember 2018, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi tanpa asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Eso Martitus, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi tanpa asli Kutipan Akta Kelahiran atas nama Eso Martitus, diberi tanda T-10;

Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Bjb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



11. Fotokopi tanpa asli fotokopi foto empat orang, diberi tanda T-11;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil bantahannya, Para Tergugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, pada pokoknya yaitu:

**1. Bambang Prionggodo:**

- Bahwa Saksi merupakan karyawan pada PT Lukah Banua yang bergerak dibidang perumahan dan diantaranya objek yang dipermasalahkan dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi bekerja pada PT Lukah Banua sejak tahun 2006-2007;
- Bahwa Saksi pernah mengetahui Arsimentina membeli rumah dan datang ke kantor bersama dengan seorang laki-laki yang Saksi tidak mengenalnya;
- Bahwa Arsimentina membeli rumah dengan PT Lukah Banua sekitar tahun 2010-an namun Saksi tidak mengetahui bagaimana proses jual belinya;
- Bahwa objeknya berada di Tasbih Regency arah ke Kantor Gubernur;
- Bahwa tergugat I merupakan adik dari Rabiatal dan Rabiatal adalah pimpinan PT Lukah Banua;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui silsilah tanahnya tersebut;

**2. Asni Priyatun:**

- Bahwa Saksi merupakan Karyawan bagian Kantor pada PT Lukah Banua dimana dan Saksi mengetahui kalau Arsimentina ada membeli rumah dengan PT Lukah Banua;
- Bahwa Saksi bekerja di PT.Lukah Banua sejak tahun 2018 sampai sekarang;
- Bahwa Saksi dapat mengetahui kalau Arsimentina ada membeli rumah dengan PT Lukah Banua karena ada catatan di buku pembayaran dari Arsimentina;
- Bahwa pembayarannya sudah lunas dimana pada catatan yang ada terhadap pembelian rumah tersebut ada 3 (tiga) kali pembayaran dan pembayaran terakhir pada 5 Agustus namun Saksi lupa tahunnya;
- Bahwa Rabiatal Adawiyah merupakan developer pemilik PT Lukah Banua;
- Bahwa jual beli tersebut atas tanah dan rumah dan letaknya ada di kompleks Tasbih Regency;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah mendengar ada komplain dari ahli waris Arsimentina atas objek yang sekarang jadi objek sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui ada komplain tersebut karena Saksi sendiri yang menerima telepon berkaitan komplain yang dilakukan oleh ahli waris Arsimentina;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada hari Rabu, tanggal 10 November 2021, telah dilakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa setelah kedua belah pihak tidak akan mengajukan bukti bukti lagi, selanjutnya kedua belah pihak mengajukan kesimpulannya, pada tanggal 22 November 2021;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut Para Tergugat telah mengajukan Eksepsi;

Menimbang, bahwa Eksepsi dari Para Tergugat pada pokoknya adalah mengenai:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);
2. Penggugat tidak memiliki *legal standing* (*Legitima Persona Standi In Yudisio*);
3. Gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscur Libel*); dan
4. *Error in persona*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pertama yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena Razi dan Arsimentina tidak dijadikan sebagai Tergugat, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Halaman 14 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang dimaksud mengenai gugatan kurang pihak atau cacat *plurium litis consortium* adalah bahwa pihak atau orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap. Seharusnya ada orang lain yang harus ikut dijadikan dalam pihak perkara baik sebagai Penggugat atau Tergugat, sehingga perkara dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi gugatan yang diajukan oleh Penggugat, pada poin pertama disebutkan bahwa Penggugat pada tanggal 5 Juni 2018 telah membeli satu unit rumah type 90/272 meter persegi yang terletak di Komplek Green Tasbih Regency nomor 4 RT.024 RW.005, kelurahan Kemuning, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru dari Arsimentina dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 1051 tahun 2016 sesuai surat ukur tanggal 17 September 2015 seluas 272 (dua ratus tujuh puluh dua) meter persegi atas nama Abdussalam sesuai Perjanjian Jual Beli tertanggal 5 Juni 2018 seharga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam replik menyebutkan bahwa jual beli tersebut dilakukan antara Penggugat dan Arsimentina pada saat Arsimentina masih hidup, sehingga tidak perlu melibatkan suami dan ahli waris lainnya dari Arsimentina;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas diketahui bahwa perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh Penggugat pada dasarnya dilakukan antara Penggugat dengan Arsimentina, hanya saja objek yang diperjualbelikan masih atas nama Tergugat I dan atas hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa ada pihak yang seharusnya juga dijadikan pihak dalam perkara ini, namun oleh Penggugat tidak dimasukkan sebagai pihak dalam perkara, sehingga perkara *a quo* tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa pertimbangan tersebut di atas juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977, yang pada pokoknya menyatakan bahwa apabila ada orang yang ditarik sebagai pihak Tergugat tidak lengkap, sehingga perkara tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, maka hal tersebut mengakibatkan gugatan kurang pihak atau cacat *plurium litis consortium*;

Halaman 15 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat terlihat bahwa yang memiliki hubungan hukum langsung dengan penggugat sebenarnya adalah Arsimentina, karena perolehan hak yang didalilkan oleh Penggugat berasal dari jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Arsimentina, maka atas hal tersebut sudah sepatutnya pihak dari Arsimentina dijadikan pihak dalam perkara *a quo*, yang hal tersebut juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I, Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, yang menyatakan bahwa "Gugatan di ajukan terhadap mereka yang mempunyai hubungan hukum";

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat terdapat cacat formal dan dikwalifikasikan sebagai gugatan kurang pihak (*plurium litis concortium*), sehingga dalil eksepsi beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu dalil eksepsi khususnya tentang eksepsi kurang pihak (*plurium litis concortium*) beralasan hukum dan dikabulkan, maka eksepsi selainnya dari Para Tergugat yang belum dipertimbangkan menurut Majelis Hakim sudah tidak urgen untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat mengenai gugatan kurang pihak dapat diterima dan beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, maka pokok perkara dalam gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka secara hukum Penggugat berada pada pihak yang kalah;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan Penggugat berada pada pihak yang kalah, makasesuai dengan ketentuan pasal 192 ayat (1) RBg Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan di bawah ini;

Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

Mengabulkan eksepsi Para Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara;

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*/NO);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.713.000,00 (satu juta tujuh ratus tiga belas ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Kamis, tanggal 25 November 2021, oleh kami, Wiwien Pratiwi Sutrisno, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Marshias Mereapul Ginting, S.H., M.H. dan Herliany, S.H., M.Kn., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Bjb tanggal 12 Juli 2021, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 29 November 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggotatersebut, Nor Efansyah, S.H., Panitera Pengganti, kuasa Penggugat, serta kuasa Para Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Marshias Mereapul Ginting, S.H., M.H. Wiwien Pratiwi Sutrisno, S.H., M.H.

Herliany, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti,

Nor Efansyah, S.H.

### Perincian biaya :

1. Pendaftaran ..... : Rp30.000,00;

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Proses .....	:	Rp50.000,00;
3. Panggilan Sidang dan PNBP .....	:	Rp825.000,00;
4. Pemeriksaan Setempat .....	:	Rp788.000,00;
5. Materai .....	:	Rp10.000,00;
6. Redaksi.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah .....	:	Rp1.713.000,00;

(satu juta tujuh ratus tiga belas ribu rupiah)