



PUTUSAN
Nomor 267/Pdt.G/2022/PN.Plg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

dr. SITI MIRZA NURIA, Warga Negara Indonesia, Tempat/Tgl. Lahir: Medan, 28 Agustus 1953, Pekerjaan: Dokter, Pemegang Nomor Induk Kependudukan: 1671046808530006, beralamat di Jalan Demang Lebar Daun No. 05, RT.051, RW.015, Kelurahan Lorok Pakjo, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, bertindak sebagai Kuasa Waris dari **Almarhum dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid** berdasarkan Surat Kuasa Waris yang terdaftar di Kantor Camat Ilir Barat Satu tertanggal 4 Desember 2020.

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada **Dr. Dhoni Martien, S.H., M.H., Dr. Yuliana Setiadi, S.H., M.Kn., Dedy Sanjaya, S.H., Asep Faisal Abdu, S.H., M.H.**, Para Advokat yang tergabung pada **Law Firm DM & PARTNERS**, yang beralamat di Jalan Pinang Emas VI UQ 38, Pondok Indah, Jakarta Selatan 12310. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 15/SKK-DM&P/XI/2022 tertanggal 15 November 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

LAWAN

1. **Agung Budi**, Karyawan swasta, Tempat/Tgl. Lahir: Palembang, 2 Juni 1991, Pemegang NIK: 1671150206910001, bertempat tinggal di Perum Griya Gading Pesona Blok R 12, Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Prov. Sumatera Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **M. Ali Ibrahim**, Karyawan BUMN, Tempat/Tgl. Lahir: Tanjung, 04 Agustus 1965, Pemegang NIK: 1671150206910001, bertempat tinggal di LK.IV, RT.008, Kel. Tanjung Raja Barat, Kec. Tanjung Raja, Kabupaten Ogan Ilir, Prov. Sumatera Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **PT. Cipta Sinar Bersama**, berlatar di Perum Griya Gading Pesona Blok R 12, Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Prov. Sumatera Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Anwar Junaidi, S.H.**, Notaris/PPAT, beralamat di Jl. Veteran Lorong Masjid Ar Rahmad No. 502, RT.08, RW.20, Kelurahan Ilir D.I, Kecamatan Ilir Timur I, Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palembang, Sumatera Selatan 30114, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**.

Pengadilan Negeri tersebut;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang tentang penunjukan Majelis Hakim yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Telah membaca surat-surat dan berkas perkara yang bersangkutan;
- Telah mendengar keterangan Para Saksi dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 16 Nopember 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang dibawah register Nomor 267/Pdt.G/2022/PN.Plg tanggal 16 Nopember 2022, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Penggugat mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Palembang sesuai dengan domisili atau tempat tinggal Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 118 ayat 1 HIR :
"Gugatan perdata atau tuntutan hak yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123 kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, ke tempat tinggal sebetulnya."
2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini selaku Kuasa Waris dari **Almarhum dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid** berdasarkan Surat Kuasa Waris yang terdaftar di Kantor Camat Ilir Barat Satu tertanggal 4 Desember 2020.
3. Bahwa dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid telah meninggal dunia pada tanggal 19 September 2020 di Palembang sebagaimana tercatat pada Kutipan Akta Kematian Nomor 1671-KM-23082022-0035 tertanggal 25 Agustus 2022.
4. Bahwa semasa hidupnya almarhum dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid telah menikah dengan **Siti Mirza Nuria (Penggugat)** pada tanggal 17 Juni 1978 sebagaimana tercatat dalam Kutipan Akta Nikah Nomor 793/137/VI/20.I/IT.1/78 tertanggal 22 Juni 1978.
5. Bahwa dalam pernikahan antara dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid dengan Siti Mirza Nuria telah melahirkan 3 (tiga) orang anak yaitu:

Halaman 2 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **KHALED IFAN SYAMSU QOMAR**, lahir pada tanggal 26 September 1979 berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran No. 1219/M/1988 tertanggal 15 Februari 1988;
2. **AKHMAD KHALIEF EMIR**, lahir pada tanggal 27 Maret 1981 berdasarkan Surat Keterangan Kenal Lahir Nomor 14.188/Pem/1985 tertanggal 10 Juni 1985;
3. **MAHARANI SHALIMA**, lahir pada tanggal 16 Juni 1982 berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran No. 186/M/1988 tertanggal 20 Januari 1988;
6. Bahwa atas meninggalnya dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid maka ahli waris yang sah dari almarhum dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid adalah **SITI MIRZA NURIA, KHALED IFAN SYAMSU QOMAR, AKHMAD KHALIEF EMIR, dan MAHARANI SHALIMA** sebagaimana Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 3 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kantor Camat Ilir Barat Satu tanggal 4 Desember 2020 Nomor :109/W/LP/2020, dan *legal standing* dari Penggugat selaku Kuasa ahli waris dari dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid telah sesuai dengan fakta hukum.
7. Bahwa antara dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid serta Penggugat dengan Tergugat I, dan Tergugat II terikat dalam hubungan hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa antara dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli telah menandatangani Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat) Nomor: 056/2019 pada tanggal 15 April 2019 terhadap jual beli sebagaimana tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m² (enam ribu tujuh ratus lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11647 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16.71.120.001.018-4991.0 terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan (obyek perkara *a quo*);
 - b. Bahwa antara Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA (selaku ahli waris alm. dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid) dalam hal ini selaku Penjual dengan Tergugat II selaku Pembeli telah menandatangani Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat) Nomor: 057/2019 pada tanggal 15 April 2019 terhadap jual beli

Halaman 3 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m² (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0 terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan (obyek perkara *a quo*);

8. Bahwa Nilai jual beli atas 2 (dua) bidang tanah sebagaimana diuraikan pada angka 7 dalam gugatan antara dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid dengan Tergugat I dan Tergugat II yang disepakati adalah Rp 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) yang mana harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepadadr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid sebagaimana disepakati dalam Akta Pengakuan Utang Nomor: 09 tertanggal 5 April 2019 dan Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tertanggal 24 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat).
9. Bahwa Tergugat I selaku Direktur pada PT Cipta Sinar Bersama (Tergugat III) pada tanggal 28 April 2019 telah memberikan cek Bank BTN No. TM 803535 sejumlah Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid namun tidak dapat diuangkan sebagaimana dinyatakan Surat Keterangan Penolakan tertanggal 15 Mei 2019 dari PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. dengan alasan penolakan : Dana tidak cukup.
10. Bahwa kembali dengan itikad tidak baik, Tergugat I selaku Direktur pada PT Cipta Sinar Bersama (Tergugat III) memberikan cek Bank BTN No. TM 803537 sejumlah Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) tertanggal 15 Mei 2019 namun cek tersebut tidak dapat diuangkan dikarenakan saldo/dana tidak cukup.
11. Bahwa setelah ditagih berulang kali oleh dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid, Tergugat I menyerahkan 1 (satu) unit mobil Toyota Fortuner senilai Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) serta 7 (tujuh) buah Sertipikat Tanah yang berasal dari Sertipikat Induk dengan SHM Nomor 10630 (obyek perkara *a quo*) tercatat atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, yang dinyatakan oleh Tergugat I diatasnya berdiri bangunan rumah permanen berlokasi di Perumahan Tanjung Barangan Jalan Talang Kepuh Kecamatan Gandus, Kota Palembang senilai Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) sebagaimana dalam Surat Pernyataan Pelunasan Hutang tertanggal 17 Februari 2020.

12. Bahwa setelah dilakukan pengecekan, mobil Toyota Fortuner yang diserahkan oleh Tergugat I masih menjadi jaminan di bank dengan nilai hutang sejumlah Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah). Sehingga dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid melunasi hutang di bank tersebut dengan tujuan untuk mendapatkan bukti surat mobil tersebut berupa BPKB (Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor).
13. Bahwa atas 7 (tujuh) buat Sertipikat Hak Milik yang diserahkan sebagai pembayaran hutang dari Tergugat I kepada dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid dengan itikad tidak baik, setelah dilakukan pengecekan di lokasi hanya berupa tanah kosong tanpa ada bangunan permanen. Dan tanah tersebut merupakan kesatuan dari obyek jual beli (obyek perkara *a quo*) sebagaimana telah diuraikan pada angka 7 gugatan perkara *a quo*.
14. Bahwa adapun nilai sebenarnya dari 7 (tujuh) buat Sertipikat Hak Milik yang diserahkan oleh Tergugat I kepada dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid hanya bernilai kurang lebih Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
15. Bahwa terhadap obyek perkara *a quo* sebagaimana diuraikan pada angka 7 gugatan, Tergugat I dan Tergugat II dengan itikad tidak baik telah mengalihkan dan atau memperjual belikan dalam bentuk kavling tanah maupun bangunan kepada pihak lain dengan menggunakan PT Cipta Bangun Bersama (Tergugat III) sebagai badan hukum selaku pengembang perumahan, dimana Tergugat I sebagai Direktur dari PT Cipta Bangun Bersama (Tergugat III).
16. Bahwa hingga dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid meninggal pada tahun 2020, Tergugat I dan Tergugat II baru membayar sejumlah Rp. 1.565.000.000,00 (satu milyar lima ratus enam puluh lima puluh juta rupiah) atas keseluruhan kewajibannya sejumlah Rp. 2.400.000.000,00 (dua milyar empat ratus juta rupiah) kepada dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid. Sehingga Tergugat I dan Tergugat II memiliki kewajiban kekurangan pembayaran kepada Penggugat selaku ahli waris dari dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid sejumlah Rp. 835.000.000,00 (delapan ratus tiga puluh lima juta rupiah).
17. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III hingga gugatan ini didaftarkan tidak pernah mempunyai itikad baik untuk menghubungi maupun melunasi sisa kewajibannya kepada ahli waris dari almarhum dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid (Penggugat).
18. Bahwa dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat

Halaman 5 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat), dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat), dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi atau Ingkar Janji berdasarkan :

Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

19. Bahwa dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi atau ingkar janji dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III harus mengosongkan obyek sebagai berikut:

- a. Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m2 (enam ribu tujuh ratus lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11647 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16.71.120.001.018-4991.0, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan;
- b. Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m2 (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.

Untuk diserahkan kepada Penggugat seluruhnya.

20. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan didukung oleh bukti-bukti yang tidak terbantahkan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Wanprestasi, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa perkara ini, untuk menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas:

- a. Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat) dengan obyek:

Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m² (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.

- b. Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat) dengan obyek:

Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m² (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.

21. Bahwa dikarenakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan mengalihkan hak kepemilikan atas obyek perkara *a quo*, sebagai berikut:

- a. Sebidang Tanah beserta Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus, seluas 6.705 m² (enam ribu tujuh ratus lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.
- b. Sebidang Tanah beserta Sertipikat Hak Milik Nomor: 10630/Gandus, seluas 6.491 m² (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi),

Halaman 7 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg



sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukurtanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.

Hal ini terbukti bahwa Tergugat I memberikan 7 (tujuh) Sertipikat Hak Milik dengan masing-masing SHM No. 11422, 11429, 11431, 11432, 11436, 11437, 11456 yang seluruhnya terdaftar atas nama AGUNG BUDI (Tergugat I) dan seluruhnya berasal dari Pemecahan Sertipikat Hak Milik No 10630 terdaftar atas nama KHALED IFAN SQ, ST, MM, sebagai pembayaran atas jual beli obyek perkara *a quo* serta hanya berupa tanah kosong tanpa ada bangunan rumah permanen sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Pelunasan Hutang tanggal 17 Februari 2020 yang telah ditandatangani oleh Tergugat I. Dan untuk menjaga agar gugatan *a quo* tidak sia-sia maka patut apabila Penggugat melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memohon untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:

- A. Sebidang Tanah beserta Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus, seluas 6.705 m² (enam ribu tujuh ratus lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.
- B. Sebidang Tanah beserta Sertipikat Hak Milik Nomor: 10630/Gandus, seluas 6.491 m² (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukurtanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR yang menyatakan:

“Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seseorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang-barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap



persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

22. Bahwa selain itu agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III mematuhi putusan ini, maka wajar apabila Penggugat memohon agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini, setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*).

23. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan ini didasari dan didukung oleh bukti-bukti yang tidak terbantahkan lagi sebagaimana dimaksud pasal 180 (1) HIR sehingga sudah pada tempatnya jika putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij woorraad*) meskipun diajukan perlawanan/bantahan, verzet, banding atau kasasi maupun upaya hukum lainnya dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat.

24. Bahwa selanjutnya Penggugat memohon agar menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Palembang c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, berkenan menerima Gugatan Penggugat ini dan memberikan putusannya dalam perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR:

A. Dalam Tindakan Pendahuluan:

Meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:

1. Sebidang Tanah beserta Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus, seluas 6.705 m² (enam ribu tujuh ratus lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.
2. Sebidang Tanah beserta Sertipikat Hak Milik Nomor: 10630/Gandus, seluas 6.491 m² (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diJalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengosongkan obyek sebagai berikut:

- a. Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m2 (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.
- b. Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m2 (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.

4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas:

- a. Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat) dengan obyek:
Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m2 (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang

Halaman 10 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.

- b. Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat) dengan obyek:

Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m² (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dari setiap keterlambatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam menjalankan ketentuan dari isi Putusan perkara ini;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk menaati putusan ini;
7. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih meskipun ada upaya Verzet, Banding dan Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang ditentukan, Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut diatas, dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, datang menghadap Kuasanya, **Turiman, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum** pada Kantor Hukum **TNS-Associate** yang beralamat di Griya

Halaman 11 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

Lematang Indah II Blok E-16 RT. 69 RW. 20 Kelurahan 16 Ulu Kecamatan Seberang Ulu 2, Palembang; dan domisili elektronik pada: masiman05@gmail.com; WA 0823-7852-0225; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Desember 2022, sedangkan Turut Tergugat tidak datang menghadap walaupun telah dipanggil secara patut;

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 **Agnes Sinaga S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang, sebagai Mediator namun upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena Mediasi tidak berhasil, maka selanjutnya perkara aquo dilanjutkan dengan acara pembacaan Surat Gugatan dan atas pembacaan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada Surat Gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, telah mengajukan surat Jawabannya, sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI.

1. Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Palembang Tidak Berwenang Mengadili Perkara Waris antara orang-orang yang beragama Islam;

Bahwa merujuk posita Gugatan Penggugat angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, angka 5 dan angka 6, diketahui bahwa *legal standing* Penggugat didasarkan pada adanya kuasa waris vide Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor : 109/W/LP/2020 tanggal 4 Desember 2020 dan Objek yang menjadi sengketa dalam perkara aquo adalah Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 antara almarhum dr. Emir Rasyid selaku Penjual dengan Agung Budi (Tergugat I) selaku Pembeli dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 antara Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA selaku Penjual dan M. Ali Ibrahim (Tergugat II) selaku Pembeli yang dianggap sebagai harta waris dari Almarhum dr. Emir Rasyid Bin Rasyid yang meninggal dunia tanggal 19 September 2020;

Bahwa terkait kewenangan mengadili dalam perkara waris bagi yang beragama Islam, Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, menyatakan:

Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama

Halaman 12 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Islam di bidang: a. perkawinan; b. waris; c. wasiat; d. hibah; e. wakaf; f. zakat; g. infaq; h. shadaqah; dan i. ekonomi syari'ah;

Bahwa lebih lanjut, Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, menyatakan:

"(2) Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49".

Bahwa oleh karena Penggugat dalam Gugatannya mendasarkan legal standing diperoleh dari Kuasa Waris vide Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor : 109/W/LP/2020 tanggal 4 Desember 2020 dan Objek yang menjadi sengketa dalam perkara aquo adalah Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 antara almarhum dr. Emir Rasyid selaku Penjual dan Agung Budi (Tergugat I) selaku Pembeli dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 antara Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA selaku Penjual dan M. Ali Ibrahim (Tergugat II) selaku Pembeli yang dianggap sebagai harta waris dari Almarhum dr. Emir Rasyid Bin Rasyid yang meninggal dunia tanggal 19 September 2020 serta para pihak dalam perkara aquo adalah beragama Islam, maka merujuk Pasal 49 huruf b jo. Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, maka perkara aquo menjadi kewenangan absolute Peradilan Agama;

Bahwa berdasarkan argumentasi diatas, maka demi hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menyatakan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Palembang haruslah dinyatakan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo;

2. Penggugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum Dan Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan Terhadap Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa prinsip fundamental dari syarat formil pengajuan gugatan adalah Gugatan haruslah diajukan oleh orang/pihak yang memiliki hubungan hukum dan kapasitas untuk bertindak sebagai PENGGUGAT vide Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dan vide Putusan Mahkamah Agung No.2962/K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998; Bahwa merujuk dalil Posita Gugatan Penggugat angka 7, terbukti lahirnya Gugatan aquo berasal dari Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April

Halaman 13 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

2019 antara almarhum dr. Emir Rasyid selaku Penjual dan Agung Budi (Tergugat I) selaku Pembeli dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 antara Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA selaku Penjual dan M. Ali Ibrahim (Tergugat II) selaku Pembeli;

Bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 secara yuridis diketahui hubungan hukum Tergugat I adalah dengan almarhum dr. Emir Rasyid sedangkan dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 hubungan hukum yang mengikat Tergugat II adalah dengan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA;

Bahwa oleh karena dalam Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, Penggugat tidaklah menjadi pihak, maka merujuk Pasal 1338 KUHperdata demi hukum Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I dan Tergugat II oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai kepentingan dan kedudukan hukum untuk mengajukan Gugatan atas Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 terhadap Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa lebih lanjut, meskipun dalam posita Gugatan angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, angka 5 dan angka 6, Penggugat mendasarkan *legal standing* karena adanya kuasa waris vide Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor : 109/W/LP/2020 tanggal 4 Desember 2020, namun secara terang dan sederhana dalam Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor : 109/W/LP/2020 tanggal 4 Desember 2020 tidak ada menyebutkan kewenangan Penggugat untuk mewakili almarhum dr. Emir Rasyid dan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA dalam mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II atas Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019;

Bahwa oleh karena, Penggugat bukanlah pihak dalam Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 dan dalam Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor : 109/W/LP/2020 tanggal 4 Desember 2020 tidak menyebutkan secara pasti kewenangan Penggugat untuk mewakili dr. Emir Rasyid dan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA dalam mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II atas Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, maka demi hukum Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dan kapasitas untuk mengajukan Gugatan wanprestasi atas pelaksanaan Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April

Halaman 14 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg



2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 terhadap Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dan vide Putusan Mahkamah Agung No.2962/K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998, Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan argumentasi diatas, demi hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menyatakan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dan kapasitas untuk mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II, oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ont-vankelijke verklaard);

3. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena tidak mendudukan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA sebagai pihak;

Bahwa dalam Posita Gugatan angka 7 huruf b, dikatakan bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 yang bertindak selaku penjual adalah **Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA** dan yang bertindak selaku pembeli adalah Tergugat II;

Bahwa jual beli vide Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 sebagaimana dimaksud terjadi atas sebidang tanah seluas 6.491 m2 (enam ribu empat ratus Sembilan puluh satu meter persegi) dengan Alas Hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 10630/Gandus, sebagaimana diuraikan Surat Ukur No.5723/Gandus/2019 tanggal 14 Februari 2019 atas nama **Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA;**

Bahwa merujuk fakta diatas, maka bidang tanah seluas 6.491 m2 yang dijual Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA kepada Tergugat II adalah milik pribadi Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA yang telah dijual kepada Tergugat II tanggal 15 April 2019 jauh hari sebelum almarhum dr. Emir Rasyid Bin Rasyid meninggal dunia pada tanggal 19 September 2020, sehingga bidang tanah tersebut tidaklah dapat dikategorikan sebagai harta waris;

Bahwa oleh karena yang menjadi pihak dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 adalah Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli, maka demi membuat terang perkara aquo, Penggugat haruslah menarik dan atau mendudukan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA selaku pihak dalam perkara aquo dan atau hanya Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA lah yang mempunyai kedudukan dan kepentingan hukum untuk



mengajukan Gugatan pemenuhan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 kepada Tergugat II;

Bahwa berdasarkan argumentasi diatas, maka demi hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menyatakan Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) karena tidak mendudukan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA sebagai pihak, oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ont-vankelijke verklaard);

4. Gugatan Penggugat Premature Karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah dinyatakan lalai dengan Somasi sebagaimana Ketentuan Hukum;

Bahwa terkait Gugatan Wanprestasi, Pasal 1238 KUHPerdata menyatakan:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditemukan”.

Bahwa secara factual, Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menerima surat perintah atau Somasi yang berisi peringatan agar Tergugat I dan Tergugat II memenuhi prestasi perjanjian sesuai waktu yang telah ditentukan dari Penggugat, ***maka demi hukum terbukti Gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah lalai melaksanakan isi perjanjian terlalu dini atau (premature) untuk disampaikan;***

Bahwa lebih lanjut, Tergugat I selaku Pihak Kedua (Pembeli) dalam Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Tergugat II selaku Pihak Kedua (Pembeli) dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, telah melaksanakan kewajibannya dengan cara membayar lunas harga tanah yang telah disepakati sebagaimana tertuang dalam keterangan para pihak halaman 3 Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, kami kutip sebagai berikut:

Halaman 3 Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019:

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

- Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 430.000.000,-(empat ratus tiga puluh juta rupiah);*
- Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)*



Halaman 3 Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019:

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

- a. *Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 420.000.000,-(empat ratus dua puluh juta rupiah);*
- b. *Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)*

Bahwa sedangkan terhadap Akta Pengakuan Utang Nomor 09 tanggal 05 April 2019, Tergugat I telah melaksanakan semua kewajiban sesuai dengan hasil kesepakatan dengan almarhum dr. Emir Rasyid Bin Rasyid dibuktikan dengan Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tanggal 24 Februari 2020;

Bahwa berdasarkan argumentasi diatas, maka demi hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menyatakan Gugatan Penggugat Premature Karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah dinyatakan lalai dengan Somasi sebagaimana Ketentuan Hukum, oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ont-vankelijke verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa semua yang Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III uraikan dalam Eksepsi merupakan hal yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak secara tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
3. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak secara tegas dalil Gugatan Penggugat Posita angka 2, 3, 4, 5 dan 6 karena secara factual Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dan kewenangan untuk mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
4. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak secara tegas dalil Gugatan Penggugat Posita angka 7 karena secara factual, Penggugat bukanlah pihak dalam Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, sehingga Penggugat tidaklah mempunyai hubungan hukum atas perikatan yang lahir berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa yang menjadi pihak dan oleh karenanya mempunyai hubungan hukum dalam Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 adalah:

- a. **Almarhum dr. Emir Rasyid Bin Rasyid selaku Penjual dengan Agung Budi (Tergugat I) selaku Pembeli** vide Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dengan Objek berupa sebidang tanah seluas 6.705 m² (enam ribu tujuh ratus lima meter persegi) yang terletak di Jalan Kajang Bayan Kelurahan Gandus Kecamatan Gandus Kota Palembang sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus dan terurai dalam Surat Ukur Nomor 4896/Gandung/2019, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 04.01.12.01.11647 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16.71.120.001.018-4991.0 atas nama **dr. Emir Rasyid**;
- b. **Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA selaku Penjual dengan M. Ali Ibrahim (Tergugat III) selaku Pembeli** vide Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 dengan Objek berupa sebidang tanah seluas 6.491 m² (enam ribu empat ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Kajang Bayan Kelurahan Gandus Kecamatan Gandus Kota Palembang sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus dan terurai dalam Surat Ukur Nomor 5723/Gandung/2019, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16.71.120.001.018-4992.0 atas nama **Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA**;

5. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak secara tegas dalil Gugatan Penggugat Posita angka 8, angka 9, angka 10, angka 11, angka 12, angka 13 dan angka 14, karena secara factual Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan kewajibannya dengan cara membayar lunas sebagaimana telah disepakati;

Bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II telah bersepakat dengan almarhum dr. Emir Rasyid dan **Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA** untuk mengadakan jual beli dua bidang tanah masing-masing luas 6.705 m² dan 6.491 m² yang terletak Jalan Kajang Bayan Kelurahan Gandus Kecamatan Gandus Kota Palembang;

Bahwa Tergugat I selaku Pihak Kedua (Pembeli) dalam Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Tergugat II selaku Pihak Kedua (Pembeli)

Halaman 18 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, telah melaksanakan kewajibanya dengan cara membayar lunas harga tanah yang telah disepakati sebagaimana tertuang dalam keterangan para pihak halaman 3 Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, kami kutip sebagai berikut:

Halaman 3 Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019:

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

- a. *Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 430.000.000,-(empat ratus tiga puluh juta rupiah);*
- b. *Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)*

Halaman 3 Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019:

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

- a. *Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 420.000.000,-(empat ratus dua puluh juta rupiah);*
- b. *Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)*

Bahwa sedangkan terhadap Akta Pengakuan Utang Nomor 09 tanggal 05 April 2019, Tergugat I telah melaksanakan semua kewajiban sesuai dengan hasil kesepakatan dengan almarhum dr. Emir Rasyid Bin Rasyid dibuktikan dengan Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tanggal 24 Februari 2020;

Bahwa Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H (Turut Tergugat) secara jelas dan tegas merupakan bukti pelaksanaan pemenuhan prestasi atas Akta Pengakuan Hutang No. 09 Tanggal 05 April 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H (Turut Tergugat) yang keabsahan dan daya ikatnya tidak pernah dibantah oleh Penggugat serta keberadaannya secara tegas diakui oleh Penggugat dalam posita gugatan angka 8, halmana merujuk Pasal 1925 KUHPerdara jo. Pasal 1926 KUHPerdara, pengakuan tersebut merupakan suatu alat bukti sempurna dan tidak dapat ditarik kembali;

Pasal 1925 KUHPerdara:

"Pengakuan yang dilakukan dimuka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun melalui perantara seorang yang khusus dikuasakan untuk itu"

Pasal 1926 KUHPerdara:

Halaman 19 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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)



“Suatu pengakuan yang dilakukan dimuka hakim tidak dapat ditarik kembali, kecuali apabila dibuktikan bahwa pengakuan itu adalah akibat dari suatu kekhilafan mengenai hal yang terjadi”

“Tak dapatlah suatu pengakuan ditarik kembali dengan alasan seolah-olah orang yang melakukannya khilaf tentang hal hukum”

Bahwa Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, mulai dari Nama, Maksud, Tujuan dan Isi substansinya telah secara jelas menerangkan Tergugat I telah melakukan pelunasan utang kepada dr. Emir Rasyid dan dr. Emir Rasyid menerangkan telah selesainya perhitungan hutang dengan Tergugat I atas Akta Pengakuan Hutang No. 09 tanggal 5 April 2019;

Adapun untuk membuat terang isi Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 kami kutip sebagai berikut:

“Tuan DR. EMIR RASYID, lahir di Surabaya, pada tanggal tiga puluh satu Desember seribu sembilan ratus empat Sembilan (31-12-1049), Dokter bertempat tinggal di Palembang, Jalan Demang Lebar Daun, Nomor 06, Rukun Tetangga: 051, Rukun Warga 015, Kelurahan Lorok Pakjo. Kecamatan Bir Barat 1, Warga Negara Indonesia, pemegang Nomor Induk Kependudukan: 1671043112490037;

Penghadap mana menerangkan, bahwa ia telah menerima uang dari Tuan AGUNG BUDI, lahir di Palembang, pada tanggal dua Juni seribu Sembilan ratus sembilan puluh satu (02-06-1991), Karyawan Swasta. bertempat tinggal di Palembang. Komp. Ruko Citra Grand City, Rukun Tetangga 096, Rukun Warga 098, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-alang Lebar, Warga Negara Indonesia, pemegang Nomor Induk Kependudukan 1671150206910001.;

-yang turut hadir dihadapan saya, Notaris, yang menerangkan telah membayar sebagai pelunasan semua hutangnya kepada penghadap Tuan DR. EMIR RASYID, berdasarkan Akta Pengakuan Hutang, Nomor: 09. tanggal lima April tahun dua ribu Sembilan belas (05-04-2019), yang dibuat dihadapan saya, Notaris.

Pihak Pertama berjanji dan oleh karena itu mengikat diri untuk membayar utangnya sebesar Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) kepada Pihak Kedua dengan cara pembayaran sebagai berikut:

- 1. Uang sebesar Rp.1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah);*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mobil fortuner senilai Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
3. 7 sertifikat senilai Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).-
4. 1 sertifikat dititipkan sebagai jaminan pembayaran denda mobil.-

Selanjutnya penghadap Tuan DR. EMIR RASYID, menerangkan, dengan ini menyatakan pengakuan selesainya perhitungan (*acquitt et de'charge*) dengan penghadap Tuan AGUNG BUDI mengenai hutang penghadap Tuan AGUNG BUDI tersebut diatas.

Bahwa perlu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim, penyerahan 7 (tujuh) buah sertipikat tanah yang disepakati nilainya Rp. 800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah),- antara Tergugat I dengan dr. Emir Rasyid sebagaimana Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 tanpa adanya bangunan diatasnya dan 1 (satu) unit mobil Fortuner nilainya Rp. 450.000.000,-(empat ratus lima puluh juta rupiah) telah diterima oleh dr. Emir Rasyid **sejak tanggal 24 Februari 2020**; Adapun rincian 7 (tujuh) buah sertipikat tanah **yang disepakati dan telah diserahkan kepada dr. Emir Rasyid pada tanggal 24 Februari 2020** adalah sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Milik No. 14475 atas nama Agung Budi;
- Sertipikat Hak Milik No. 14489 atas nama Agung Budi;
- Sertipikat Hak Milik No. 14490 atas nama Agung Budi;
- Sertipikat Hak Milik No. 14447 atas nama Agung Budi;
- Sertipikat Hak Milik No. 14482 atas nama Agung Budi;
- Sertipikat Hak Milik No. 14484 atas nama Agung Budi;
- Sertipikat Hak Milik No. 14485 atas nama Agung Budi;

Bahwa lebih lanjut, Penyerahan 7 (tujuh) buah sertipikat tanah yang disepakati dan telah diserahkan kepada dr. Emir Rasyid pada tanggal 24 Februari 2020 sebagaimana dimaksud diatas, telah pula diikuti dengan pemberian kuasa jual dari Tergugat I kepada dr. Emir Rasyid sebagaimana Akta No. 31 Surat Kuasa Jual yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;

Bahwa berdasarkan argumentasi diatas dan dengan merujuk Pasal 1338 KUHPerdara, maka demi hukum Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi dr. Emir Rasyid dan Tergugat I, untuk itu terbukti Tergugat I telah membayar semua utangnya kepada dr. Emir Rasyid;

6. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak secara tegas dalil Gugatan Penggugat Posita angka 15 karena secara factual yang Tergugat I

Halaman 21 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

dan Tergugat III jual adalah bidang tanah milik Tergugat I dan Tergugat II yang telah dibeli dan dibayar lunas sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019, Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 dan telah pula didasarkan pada bukti kepemilikan atas nama Tergugat I dan Tergugat II. Adapun Tergugat III dalam hal ini adalah PT. Cipta Sinar Bersama bukan PT. Cipta Bangun Bersama untuk itu dalil Penggugat haruslah ditolak;

7. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak secara tegas dalil Gugatan Penggugat Posita angka 16 dan angka 17 karena secara factual sebelum dr. Emir Rasyid meninggal dunia Tergugat I dan Tergugat II telah membayar lunas atas seluruh kewajibannya Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 2.400.000.000,-(dua milyar empat ratus juta rupiah) sebagaimana dibuktikan dengan Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020;

8. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak secara tegas dalil Gugatan Penggugat Posita angka 18 karena secara factual Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan kewajibannya dengan cara membayar lunas nilai yang telah disepakati sebagaimana dibuktikan dengan Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 dan keterangan para pihak halaman 3 pada Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, kami kutip sebagai berikut:

Halaman 3 Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019:

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

- a. *Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 430.000.000,-(empat ratus tiga puluh juta rupiah);*
- b. *Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)*

Halaman 3 Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019:

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

- a. *Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 420.000.000,-(empat ratus dua puluh juta rupiah);*
- b. *Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)*

9. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak secara tegas dalil Gugatan Penggugat Posita angka 19 karena secara factual Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan kewajibannya dengan cara membayar lunas

Halaman 22 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

nilai yang telah disepakati sebagaimana tertuang dalam Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 dan keterangan para pihak halaman 3 pada Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, untuk itu dalil Penggugat yang meminta bidang tanah objek jual beli untuk dikosongkan dan diserahkan kepada Penggugat tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

10. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak secara tegas dalil Gugatan Penggugat Posita angka 20 karena terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan kewajibannya dengan cara membayar lunas nilai yang telah disepakati sebagaimana tertuang dalam keterangan para pihak halaman 3 Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, untuk itu Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 adalah sah, berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi dr. Emir Rasyid dengan Tergugat I dan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA dengan Tergugat II;
11. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak secara tegas dalil Gugatan Penggugat Posita angka 21, angka 22, angka 23 dan angka 24 karena merupakan dalil bersifat delusioner serta tidak beralasan dan berdasar hukum;
12. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sangat menyayangkan itikad buruk Penggugat dalam penggajuan Gugatan a-quo karena secara factual hutang piutang antara Tergugat I dengan kepada dr. Emir Rasyid telah lunas sejak **tanggal 24 Februari 2020 vide** Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020, namun **kenapa baru tahun 2022** dan juga setelah dr. Emir Rasyid selaku pihak yang secara langsung terikat Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 meninggal dunia, Penggugat baru mengajukan Gugatan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Bahwa berdasarkan fakta dan argumentasi diatas terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan semua telah melaksanakan kewajibannya dengan cara membayar lunas harga tanah yang telah disepakati sebagaimana dibuktikan dengan Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 dan keterangan para pihak halaman 3 pada Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, untuk itu demi hukum seluruh dalil Gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Halaman 23 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

DALAM REKONVENSI.

Bahwa **Tergugat I Dalam Konvensi dan Tergugat II dalam Konvensi**, dalam perkara ini hendak mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap **Penggugat Dalam Konvensi**, sehingga kedudukan **Tergugat I Dalam Konvensi** menjadi **Penggugat I Rekonvensi** dan **Tergugat II Dalam Konvensi** menjadi **Penggugat II Rekonvensi** serta **Penggugat Dalam Konvensi** menjadi **Tergugat Rekonvensi**;

Adapun yang menjadi dasar dan argumentasi Gugatan Rekonvensi adalah sebagai berikut :

1. Bahwa dalil-dalil dalam KONVENSI tersebut diatas mohon dianggap ada dan diperlakukan sama pula di dalam REKONVENSI sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi telah melaksanakan seluruh prestasi yang menjadi kewajibannya dibuktikan dengan Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 dan keterangan para pihak halaman 3 pada Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H;
3. Bahwa Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019, Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H, keberadaan dan keabsahaannya tidak dibantah dan diakui secara tegas oleh Tergugat Rekonvensi, oleh karenanya haruslah dianggap sah berlaku dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Bahwa Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H, mulai dari nama, maksud, tujuan, dan isi substansinya secara yuridis menerangkan Penggugat I Rekonvensi telah melakukan pelunasan utang kepada dr. Emir Rasyid dan dr. Emir Rasyid menerangkan telah selesainya perhitungan hutang dengan Penggugat I Rekonvensi atas Akta Pengakuan Hutang No. 09 tanggal 5 April 2019 sekaligus bukti tanda penerimaan pelunasan hutang, untuk itu secara sederhana terbukti Penggugat I Rekonvensi telah melaksanakan seluruh prestasi dengan cara membayar lunas semua hutang kepada dr. Emir Rasyid dibuktikan dengan Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H;
5. Bahwa meskipun Tergugat Rekonvensi mengetahui secara pasti Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi telah melaksanakan seluruh prestasi **sejak tanggal 24 Februari 2020** namun dengan sengaja dan beritikad buruk

Halaman 24 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*bad faith*), Tergugat Rekonvensi terus menteror dan meresahkan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi dengan cara berulang kali mengajukan Gugatan kepada Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi sebagaimana tercatat dalam Putusan Pengadilan Negeri Palembang No. 92/Pdt.G/2022/PN.Plg, Perkara Nomor: No. 236/Pdt.G/2022/PN.Plg dan Perkara Nomor: No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg dimana hal tersebut telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi;

6. Bahwa kerugian nyata dari itikad buruk (*bad faith*) Tergugat Rekonvensi sebagaimana dimaksud adalah Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi harus mengeluarkan biaya untuk jasa hukum Advokat dalam penanganan Perkara No. 92/Pdt.G/2022/PN.Plg, Perkara Nomor: No. 236/Pdt.G/2022/PN.Plg dan Perkara Nomor: No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg sebesar Rp. 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Biaya Jasa Hukum Penanganan Perkara Nomor: 92/Pdt.G/2022/PN.Plg sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah);
 - b. Biaya Jasa Hukum Penanganan Perkara Nomor: 236/Pdt.G/2022/PN.Plg sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah);
 - c. Biaya Jasa Hukum Penanganan Perkara Nomor: 267/Pdt.G/2022/PN.Plg sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah);
7. Bahwa meskipun dalam perkara perdata Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi dapat secara langsung menghadapi Gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi, namun secara factual tidak dapat dinegasikan jika Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi tidak memahami hukum dan proses pengadilan sehingga demi untuk membela dan mempertahankan kepentingan hukum Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi dari itikad buruk Tergugat Rekonvensi, Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi terpaksa harus mengeluarkan biaya jasa hukum dalam penanganan perkara No. 92/Pdt.G/2022/PN.Plg, Perkara Nomor: No. 236/Pdt.G/2022/PN.Plg dan Perkara Nomor: No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg sebagaimana dimaksud, untuk itu adil dan beralasan jika Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya jasa hukum yang dikeluarkan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi;
8. Bahwa oleh karena perkara ini telah menimbulkan akibat biaya maka sudah sepatutnya majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 25 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum diatas, mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan antara lain berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menerima dalil-dalil Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum:
 - a. Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H,
 - b. Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H
 - c. Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H,
3. Menyatakan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi telah melaksanakan seluruh prestasinya;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi sebesar Rp. 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah), secara sekaligus dan seketika putusan diucapkan dengan rincian:
 - a. Biaya Jasa Hukum Penanganan Perkara Nomor: 92/Pdt.G/2022/PN.Plg sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah);
 - b. Biaya Jasa Hukum Penanganan Perkara Nomor: 236/Pdt.G/2022/PN.Plg sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah);
 - c. Biaya Jasa Hukum Penanganan Perkara Nomor: 267/Pdt.G/2022/PN.Plg sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah);

Halaman 26 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban/eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat telah mengajukan repliknya, selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, telah pula mengajukan dupliknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, tersebut, Penggugat telah mengajukan replik serta Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, telah pula mengajukan dupliknya, selengkapny mengenai jawab-jinawab antara kedua belah pihak tersebut, sebagaimana yang tercantum dalam berita acara persidangan ini yang untuk ringkasnya dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat bukti, yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya sebagai berikut:

1. Foto copy Kutipan Akta Nikah Tanggal 22 Juni 1978, diberi tanda **P – 1**;
2. Foto copy Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 1219/M/1988, diberi tanda **P – 2**;
3. Foto copy Surat Keterangan Kenal Lahir Nomor : 14088/Pem/1985, diberi tanda **P – 3**;
4. Foto copy Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 186/M/1988, diberi tanda **P – 4**;
5. Foto copy Kartu Keluarga Nomor : 1671042504080007, diterbitkan pada tanggal 25 April 2008, diberi tanda **P – 5**;
6. Foto copy Kutipan Akta Kematian berdasarkan Akta Kematian Nomor : 1671-KM-23082022-0035, diterbitkan pada tanggal 25 Agustus 2022, diberi tanda **P – 6**;
7. Foto copy Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor: 109/W/LP/2020 tanggal 3 Desember 2020, diberi tanda **P – 7**;
8. Foto copy Surat Kuasa Waris Nomor : 120/W/LP/2020 tanggal 4 Desember 2020, diberi tanda **P – 8**;
9. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 10603/Gandus, tercatat atas nama sr. Emir Rasyid Surat Ukur Nomor : 4896/Gandus/2019 tertanggal 14 Februari 2019, Permohonan atas nama dr. Emir Rasyid, diberi tanda **P – 9**;
10. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 10630/Gandus, tercatat atas nama Khaled Ifan SQ, ST., MM., M.BA., Surat Ukur Nomor : 5723/Gandus/2019 tertanggal 14 Februari 2019, Pemohon atas nama Khaled Ifan SQ, ST., MM., M.BA, diberi tanda **P – 10**;

Halaman 27 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 056/2019, diberi tanda **P – 11**;
12. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 057/2019, diberi tanda **P – 12**;
13. Foto copy Cek Bank BTN No. TM 803537, diberi tanda **P – 13**;
14. Foto copy Cek Bank BTN No. TM 803535, diberi tanda **P – 14**;
15. Foto copy Surat Keterangan Penolakan, diberi tanda **P – 15**;
16. Foto copy Akta Pengakuan Utang Nomor : 09, diberi tanda **P – 16**;
17. Foto copy Surat Kuasa Menjual Nomor : 31, diberi tanda **P – 17**;
18. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 11436 tercatat atas nama Agung Budi, Surat Ukur Nomor : 6830/Gandus/2019 tertanggal 18 Juni 2019, Pemohon atas nama Agung Budi, diberi tanda **P – 18**;
19. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 11437 tercatat atas nama Agung Budi, Surat Ukur Nomor : 6831/Gandus/2019 tertanggal 18 Juni 2019, Pemohon atas nama Agung Budi, diberi tanda **P – 19**;
20. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 11456 tercatat atas nama Agung Budi, Surat Ukur Nomor : 6850/Gandus/2019 tertanggal 18 Juni 2019, Pemohon atas nama Agung Budi, diberi tanda **P – 20**;
21. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 11429 tercatat atas nama Agung Budi, Surat Ukur Nomor : 6823/Gandus/2019 tertanggal 18 Juni 2019, Pemohon atas nama Agung Budi, diberi tanda **P – 21**;
22. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 11431 tercatat atas nama Agung Budi, Surat Ukur Nomor : 6825/Gandus/2019 tertanggal 18 Juni 2019, Pemohon atas nama Agung Budi, diberi tanda **P – 22**;
23. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 11432 tercatat atas nama Agung Budi, Surat Ukur Nomor : 6826/Gandus/2019 tertanggal 18 Juni 2019, Pemohon atas nama Agung Budi, diberi tanda **P – 23**;
24. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 11422 tercatat atas nama Agung Budi, Surat Ukur Nomor : 6816/Gandus/2019 tertanggal 18 Juni 2019, Pemohon atas nama Agung Budi, diberi tanda **P – 24**;
25. Foto copy Salinan Akta Kuasa Jual Nomor: 63 tertanggal 20 Desember 2012 Jo. Sertipikat Hak Milik Nomor: 10603, tertanggal 04 April 2019 Surat Ukur Nomor: 4896/Gandus/2018 tercatat atas nama dr. Almarhum dr. Emir Rasyid (Penggugat), diberi tanda **P – 25**;
26. Foto copy Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) Nomor: 660/SPPL/0112/DPMPSTSP-PPL/2019, tertanggal 14 Maret 2019, diberi tanda **P – 26**;
27. Foto copy Surat Keterangan Peil Banjir Nomor: 600/1272/DPO.PR/2019, tertanggal 23 April 2019, diberi tanda **P – 27**;

Halaman 28 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

28. Foto copy Surat Nomor: AHU-AH.01-03-013-0137467, tertanggal 6 April 2018, diberi tanda **P – 28**;
29. Foto copy Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP KECIL) Nomor: 503/SIUP MK/043/15/2018 tertanggal 04 Maret 2018, diberi tanda **P – 29**;
30. Foto copy Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0008886.AH.01 01.Tahun 2018, tertanggal 20 Februari 2018, diberi tanda **P – 30**;
31. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11355 Surat Ukur Nomor: 6862/Gandus/2019, diberi tanda **P – 31**;
32. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11356 Surat Ukur Nomor: 6863/Gandus/2019, diberi tanda **P – 32**;
33. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11357 Surat Ukur Nomor: 6864/Gandus/2019, diberi tanda **P – 33**;
34. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11358 Surat Ukur Nomor: 6865/Gandus/2019, diberi tanda **P – 34**;
35. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11359 Surat Ukur Nomor: 6866/Gandus/2019, diberi tanda **P – 35**;
36. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11360 Surat Ukur Nomor: 6867/Gandus/2019, diberi tanda **P – 36**;
37. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11362 Surat Ukur Nomor: 6869/Gandus/2019, diberi tanda **P – 37**;
38. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11366 Surat Ukur Nomor: 6873/Gandus/2019, diberi tanda **P – 38**;
39. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11367 Surat Ukur Nomor: 6874/Gandus/2019, diberi tanda **P – 39**;
40. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11368 Surat Ukur Nomor: 6875/Gandus/2019, diberi tanda **P – 40**;
41. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11369 Surat Ukur Nomor: 6876/Gandus/2019, diberi tanda **P – 41**;
42. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11370 Surat Ukur Nomor: 6877/Gandus/2019, diberi tanda **P – 42**;
43. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11371 Surat Ukur Nomor: 6878/Gandus/2019, diberi tanda **P – 43**;
44. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11372 Surat Ukur Nomor: 6879/Gandus/2019, diberi tanda **P – 44**;
45. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11375 Surat Ukur Nomor: 6882/Gandus/2019, diberi tanda **P – 45**;

Halaman 29 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

46. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11376 Surat Ukur Nomor: 6883/Gandus/2019, diberi tanda **P – 46**;
47. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11377 Surat Ukur Nomor: 6884/Gandus/2019, diberi tanda **P – 47**;
48. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11378 Surat Ukur Nomor: 6885/Gandus/2019, diberi tanda **P – 48**;
49. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11379 Surat Ukur Nomor: 6886/Gandus/2019, diberi tanda **P – 49**;
50. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11380 Surat Ukur Nomor: 6887/Gandus/2019, diberi tanda **P – 50**;
51. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11381 Surat Ukur Nomor: 6888/Gandus/2019, diberi tanda **P – 51**;
52. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11382 Surat Ukur Nomor: 6889/Gandus/2019, diberi tanda **P – 52**;
53. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11384 Surat Ukur Nomor: 6891/Gandus/2019, diberi tanda **P – 53**;
54. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11386 Surat Ukur Nomor: 6893/Gandus/2019, diberi tanda **P – 54**;
55. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11387 Surat Ukur Nomor: 6894/Gandus/2019, diberi tanda **P – 55**;
56. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11389 Surat Ukur Nomor: 6896/Gandus/2019, diberi tanda **P – 56**;
57. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11391 Surat Ukur Nomor: 6898/Gandus/2019, diberi tanda **P – 57**;
58. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11392 Surat Ukur Nomor: 6899/Gandus/2019, diberi tanda **P – 58**;
59. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11393 Surat Ukur Nomor: 6900/Gandus/2019, diberi tanda **P – 59**;
60. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11394 Surat Ukur Nomor: 6901/Gandus/2019, diberi tanda **P – 60**;
61. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11396 Surat Ukur Nomor: 6903/Gandus/2019, diberi tanda **P – 61**;
62. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11397 Surat Ukur Nomor: 6904/Gandus/2019, diberi tanda **P – 62**;
63. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11398 Surat Ukur Nomor: 6905/Gandus/2019, diberi tanda **P – 63**;

Halaman 30 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

64. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11399 Surat Ukur Nomor: 6906/Gandus/2019, diberi tanda **P – 64**;
65. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11400 Surat Ukur Nomor: 6907/Gandus/2019, diberi tanda **P – 65**;
66. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11401 Surat Ukur Nomor: 6908/Gandus/2019, diberi tanda **P – 66**;
67. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11403 Surat Ukur Nomor: 6910/Gandus/2019, diberi tanda **P – 67**;
68. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11404 Surat Ukur Nomor: 6911/Gandus/2019, diberi tanda **P – 68**;
69. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11405 Surat Ukur Nomor: 6912/Gandus/2019, diberi tanda **P – 69**;
70. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11406 Surat Ukur Nomor: 6913/Gandus/2019, diberi tanda **P – 70**;
71. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11407 Surat Ukur Nomor: 6914/Gandus/2019, diberi tanda **P – 71**;
72. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11408 Surat Ukur Nomor: 6915/Gandus/2019, diberi tanda **P – 72**;
73. Foto copy Foto 7 (tujuh) bidang tanah serta bangunan rumah, diberi tanda **P – 73**;
74. Foto copy Site plan (konsep peta rencana pembangunan), tertanggal 14 Maret 2019, diberi tanda **P – 74**;
75. Foto copy Site plan (konsep peta rencana pembangunan) Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Palembang Lampiran Nomor : 0510/2019, tanggal 29 Oktober 2019, diberi tanda **P – 75**;
76. Foto copy Peil Banjir Jl. Talang Kepuh RT.18 RW.05 Kel. Gandus Kec. Gandus atas nama Agung Budi (Tergugat I) selaku Direktur dari PT. Cipta Sinar Bersama (Tergugat III), diberi tanda **P – 76**;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I, II, dan III, telah mengajukan surat bukti, telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya sebagai berikut:

1. Foto copy Akta Pengakuan Utang Nomor : 09 tanggal 05 April 2019 Notaris Anwar Junaidi, SH, diberi tanda **T.1 dan T.2-1**;
2. Foto copy Minuta Akta Pengakuan Utang Nomor : 09 tanggal 05 April 2019 Notaris Anwar Junaidi, SH, diberi tanda **T.1 dan T.2-2**;
3. Foto copy Akta Pelunasan Hutang Nomor : 30 tanggal 24 Februari 2020 Notaris Anwar Junaidi, SH, diberi tanda **T.1 dan T.2-3**;

Halaman 31 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

4. Foto copy Minuta Akta Pelunasan Hutang Nomor : 30 tanggal 24 Februari 2020 Notaris Anwar Junaidi, SH, diberi tanda **T.1 dan T.2-1-4**;
5. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 056/2019 tanggal 15 April 2019, diberi tanda **T.1 dan T.2-1-5**;
6. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 057/2019 tanggal 15 April 2019, diberi tanda **T.1 dan T.2-1-6**;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan Saksi, para Saksi tersebut dibawah sumpah menurut agamanya memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi RH. Alex Effendi, S.H.

- Bahwa benar telah terjadi jual beli tanah antara almarhum dengan Tergugat pada tabun 2018;
- Bahwa cara pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat kepada almarhum dengan cara dicicil oleh Tergugat;
- Bahwa harga jual tanah tersebut Rp.2.400.000.000,- (dua koma empat miliar rupiah), total yang telah dibayar oleh Tergugat adalah sebesar Rp.1.300.000.000,- (satu koma tiga miliar rupiah);
- Bahwa sisanya dibayar dengan mobil Fortuner seharga Rp450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan 7 (tujuh) unit rumah dan bangunan beserta sertifikat;
- Bahwa 7 (tujuh) unit rumah dan bangunan tersebut belum, dibaliknamakan karena Almarhum meminta kepada Tergugat uang cash, karena tidak ada uang cash maka Tergugat menawarkan kepada Almarhum bahwa 7 (tujuh) rumah tersebut akan dibantu jual kepada konsumen sehingga tidak perlu dibalik nama atas nama Almarhum dan mendengar pernyataan dari Tergugat Almarhum menyetujuinya;
- Bahwa ke 7 (tujuh) sertifikat tanah tersebut ada pada Tergugat;
- Bahwa sisa utang Tergugat atas jual beli tanah tersebut sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) lagi;
- Bahwa Saksi pernah mediasikan antara Almarhum dan Tergugat sebelum almarhum meninggal;
- Bahwa ke-7 (tujuh) bangunan yang dijanjikan oleh Tergugat tidak ada, bangunan tersebut sudah tergusur oleh bangunan yang baru yang dibangun oleh Developer yang baru bernama Alex;
- Bahwa ke-7 (tujuh) sertifikat bangunan tersebut berada didalam satu lokasi tanah yang dijual oleh almarhum kepada Tergugat;
- Bahwa harganya 1 (satu) unit rumah dari 7 (tujuh) sertifikat tersebut Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) per unit;

Halaman 32 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

- Bahwa bangunan yang pertama Sudah tidak ada lagi;
- Bahwa Ke-7 (tujuh) rumah tersebut termasuk kedalam perumahan subsidi;
- Bahwa rumah tersebut ada yang membelinya, salah satu yang membeli adalah anak dari Gubernur Sumatera Selatan (Herman Deru);
- Bahwa Saksi terakhir kali ke lokasi kurang lebih 5 (lima) bulan yang lalu dengan kondisi sudah dengan bangunan yang baru;
- Bahwa rumah yang dibangun ditanah tersebut Ada 10 (sepuluh) unit, rumah sudah dibangun yang sudah siap huni dan sudah ada pembelinya;
- Bahwa Saksi pernah, melihat bukti P – 13, P – 14 dan P – 15 karena cek tersebut adalah cek kosong dan kami pernah melaporkan Tergugat atas perbuatan Tergugat yang memberikan cek kosong tersebut;
- Bahwa cek kosong yang dimaksud adalah cek untuk pembayaran sisa utang Tergugat, tetapi cek tersebut tidak bisa dicairkan. Cek yang pertama senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan cek kedua senilai Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa Tergugat memberikan sendiri cek tersebut kepada Almarhum dirumah Almarhum sendiri;
- Bahwa yang pergi untuk mencairkan cek tersebut adalah Almarhum sendiri dan ditemani oleh Saksi, dan ternyata cek tersebut tidak dapat dicairkan;
- Bahwa setelah kejadian cek kosong tersebut, Tergugat menghilang selama 2 (dua) tahun, lalu kembali bertemu dan Tergugat memberikan mobil Fortuner beserta BPKB dan 7 (tujuh) unit rumah;
- Bahwa Almarhum meminta ketujuh rumah tersebut dibagian depan tetapi Tergugat menyatakan tidak bisa dibagian depan dan memberikan dan membangun ketujuh rumah tersebut dibarisan kedua, setelah di cek kembali ternyata ketujuh rumah tersebut tidak ada bangunannya, tetapi ketujuh unit rumah tersebut ada dibagian belakang dan tidak ada bangunannya;
- Bahwa Almarhum memberikan 2 (dua) sertifikat induk kepada Tergugat yang pembayaran atas jual beli tanah tersebut secara cicil, karena Almarhum merasa kasihan/iba terhadap Tergugat dan Tergugat mengatakan kepada Almarhum bahwa kedua sertifikat induk tersebut akan digadaikan olehnya ke Bank BTN, lalu setelah cair akan dilunaskannya kepada Almarhum, tetapi kenyataannya tidak terjadi, malah kedua sertifikat induk tersebut dipecah menjadi beberapa sertifikat;
- Bahwa perjanjian tersebut dalam bentuk AJB
- Bahwa sudah ada 10 (sepuluh) sampai 15 (lima belas) rumah;
- Bahwa setelah beberapa hari dari melihat lokasi kemudian ke Notaris dan menyerahkan sertifikat tetapi tidak disebutkan blok-blok mana rumah tersebut;

Halaman 33 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

- Bahwa benar lokasi tanah tersebut milik Almarhum;
- Bahwa benar rumah yang dijanjikan oleh Tergugat tersebut adalah rumah siap huni;
- Bahwa Saksi adalah Penasehat Hukum keluarga Almarhum;
- Bahwa Saksi menandatangani surat kuasa anantara Tergugat dan Almarhum tahun 2019;
- Bahwa sertifikat yang dijual Almarhum kepada Tergugat Ada 2 (dua) sertifikat;
- Bahwa Saksi pernah lihat dan sempat membaca kedua akta jual beli tanah tersebut tetapi Saksi lupa isinya apa;
- Bahwa pembayaran diangsur, dan pembayaran terakhir yang dilakukan Tergugat adalah yang merupakan cek kosong;
- Bahwa isi kesepakatannya adalah Tergugat akan membayar dengan 7 (tujuh) sertifikat rumah senilai Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan mobil Fortuner senilai Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);

2. Saksi Fathun Santy Se.

- Bahwa tanah tersebut sudah pernah dibayar oleh Tergugat senilai Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan dengan 1 (satu) unit mobil;
- Bahwa sisa yang belum dibayar adalah Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta);
- Bahwa tanah tersebut sudah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa P-50 adalah foto pada saat ke lokasi tanah tersebut dan ternyata 7 (tujuh) rumah yang disebutkan oleh Tergugat tidak ada dan P-51 adalah site plan yang tidak sesuai dengan apa yang ditunjuk oleh Tergugat serta P-53 adalah pada saat Saksi mau take over atas rumah tersebut dengan Tergugat, dan uang yang dikembalikan kepada Saksi;
- Bahwa Tergugat tahu kalau pembayaran atas utangnya kepada Penggugat masih kurang;
- Bahwa Saksi tidak jadi untuk take over rumah tersebut dari Tergugat, karena Saksi tahu Tergugat masih utang atas tanah tersebut sehingga take over Saksi gagal dan dialihkan ke pengembang yang lain yang bernama Alex dan Rian;
- Bahwa salah satu sertifikat tanah tersebut atas nama Ifan;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat tanah yang beratas nama Ifan tersebut, karena tanda tangan istri Ifan tersebut saya yang membawanya bersama pegawai Notarisnya;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat membayar tanah tersebut secara bertahap kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu Almarhum merasa keberatan atas rumah yang diberikan oleh Tergugat tersebut tidak sesuai;

Halaman 34 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut sudah di take over kepada orang lain;
- Bahwa Tergugat sendiri yang menawarkan rumah dan menunjukkan lokasi rumah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut atas nama Almarhum dan atas nama Ifan. Namun sekarang tanah yang atas nama Almarhum sudah dibalik nama ke Tergugat dan yang beratas nama Ifan dibalik nama ke Ali Ibrahim;
- Bahwa istri dari Almarhum dan istri Ifan ikut tanda tangan di atas akta jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu tentang akta pelunasan utang oleh Tergugat kepada Penggugat yang isinya tentang pembelian 7 (tujuh) sertifikat rumah dan mobil serta rumah yang sudah diserahkan pada tahun 2021;
- Bahwa sekarang diatas tanah tersebut sudah ada dibangun bangunan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III, mengajukan Saksi, Saksi tersebut dibawah sumpah menurut agamanya memberikan keterangan sebagai berikut:

Saksi Lasmiraini S.

- Bahwa tanah tersebut merupakan lahan kosong;
- Bahwa luas tanah Alm. dr. Emir Rasyid dengan Agung Budi seluas 1,3 hektar sedangkan Ifan dengan Ali Ibrahim seluas 6000 m2;
- Bahwa tanah tersebut milik Alm. dr. Emir Rasyid;
- Bahwa harga jual tanah tersebut Rp.2.400.000.000,- (dua koma empat miliar rupiah);
- Bahwa setahu Saksi sudah dibayar oleh Ibrahim Rp.1.150.000.000,- (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) dan sisanya dibayar oleh Agung Budi ke Alm. dr. Emir Rasyid dengan 1 (satu) unit mobil Fortuner dan 7 (tujuh) Sertifikat, selebihnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa ketujuh sertifikat tersebut sudah diberikan kepada Alm. dr. Emir Rasyid dan tanahnya ada;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat 1 (satu) unit mobil Fortuner dan 7 (tujuh) Sertifikat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu atas pembayaran dengan cek yang dilakukan oleh Tergugat
- Bahwa Agung Budi yang take over tanah tersebut kepada Alex, dan sekarang yang sedang membangun ditanah tersebut adalah Alex (developer baru);

Halaman 35 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

- Bahwa setahu Saksi, PT t PT. Cipta Sinar Bersama tersebut milik Agung Budi dan Ali Ibrahim memiliki saham di PT tersebut;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai makelar tanah;
- Bahwa pembayaran dengan 1 (satu) unit mobil tersebut terhitung Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui atas pembayaran senilai Rp.1.150.000.000,- (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) tersebut dari Alm. dr. Emir Rasyid;
- Bahwa sekarang tanah tersebut sudah di take over oleh Alex (developer baru) dan sekarang di lokasi tanah tersebut sudah ada bangunan rumah;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut milik Alm. dr. Emir Rasyid karena Saksi yang menawarkan tanah Alm. dr. Emir Rasyid tersebut kepada Agung Budi;
- Bahwa nama perumahan tersebut asalah Perumahan Clara Resident;
- Bahwa Saksi kenal dengan Alm. dr. Emir Rasyid dari penjaga tanahnya;\
- Bahwa Saksi selalu bertemu dengan Alm. dr. Emir Rasyid dirumahnya di Demang;
- Bahwa Ifan adalah anak dari Alm. dr. Emir Rasyid tetapi saya belum pernah bertemu;
- Bahwa komisi yang Saksi dapatkan dari penjualan tanah tersebut sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu) per meter;
- Bahwa Saksi kenal baik dengan Agung Budi;
- Bahwa menurut keterangan dari Alm. dr. Emir Rasyid kalau tanah tersebut sudah lunas;
- Bahwa komisi yang kedua sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) belum diberikan oleh Alm. dr. Emir Rasyid;
- Bahwa Saksi tidak pernah berhubungan dengan anak Alm. dr. Emir Rasyid;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan uang senilai Rp.1.150.000.000,- (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) ditransfer oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi yang menawarkan tanah tersebut kepada Agung Budi, dengan harga yang disepakati adalah Rp.2.400.000.000,- (dua koma empat miliar rupiah);
- Bahwa pembayaran tahap pertama dibayar oleh Ibrahim senilai Rp.1.150.000.000,- (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa dari pembayaran tahap pertama dari Tergugat Saksi mendapatkan komisi dari Alm. dr. Emir Rasyid, sedangkan pada pembayaran Tergugat yang kedua Saksi tidak mendapat komisi karena pembayaran tidak dilakukan secara cash melainkan dibayar dengan 1 (satu) unit mobil dan 7 (tujuh) sertifikat;
- Bahwa Saksi tahu dari Alm. dr. Emir Rasyid bahwa Tergugat memberikan 1 (satu) unit mobil dan 7 (tujuh) sertifikat kepada Alm. dr. Emir Rasyid akan tetapi Saksi tidak melihat;

Halaman 36 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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)



Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I, II dan III telah mengajukan kesimpulan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka terhadap segala sesuatu yang terjadi dipersidangan perkara ini haruslah dianggap telah cukup di pertimbangkan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, II dan III telah mengajukan eksepsi dan atas eksepsi tersebut telah ditanggapi oleh Penggugat dalam repliknya serta telah pula ditanggapi oleh Tergugat I, II dan II dalam dupliknya sebagaimana telah terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, tentang kompetensi/kewenangan mengadili secara absolut telah diputus dengan putusan sela tanggal 24 Januari 2023, yang telah terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dan kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II, dan atas eksepsi dan tanggapan dari Penggugat Pengadilan akan mempertimbangkan sebagai berikut bahwa terkait hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dimana Penggugat merupakan isteri dan selaku Kuasa Waris/ahli waris yang sah dari Almarhum dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid selaku Penjual, yang mengadakan perikatan jual beli dengan Tergugat I selaku Pembeli, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor 057/2019 tanggal 15 April 2019 antara Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA selaku Penjual dan M. Ali Ibrahim (Tergugat II) selaku Pembeli, maka Penggugat, sebagai isteri dan selaku Kuasa Waris/ahli waris yang sah dari Almarhum dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid yang menurut Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) dengan demikian Penggugat mempunyai hubungan hukum dan kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena tidak mendudukan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA sebagai pihak dengan alasan bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 yang bertindak selaku penjual adalah Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA dan yang bertindak selaku pembeli adalah Tergugat III, terhadap Alas Hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 10630/Gandus, sebagaimana diuraikan Surat Ukur No.5723/Gandus/2019 tanggal 14 Februari 2019 atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA, telah ditanggapi oleh Penggugat bahwa berdasarkan Surat Kuasa Waris tertanggal 4 Desember 2020 Jo. Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor 109/W/LP/2020, tertanggal 3 Desember 2020 sudah jelas bahwa secara hukum bahwa Khaled Ifan, S.Q., S.T., M.M., M.BA. sebagai salah satu ahli waris dari Almarhum dr. Emir Rasyid telah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk “Berbuat dan bertindak serta menanda tangani untuk dan atas nama pemberi kuasa untuk mengambil tindakan yang dianggap perlu yang berhubungan dengan surat-menyurat/administrasi bank dan asuransi serta warisan peninggalan atas nama Almarhum dr. Emil Rasyid bin dr. Rasyid”, sebagaimana diuraikan dalam Surat Kuasa Waris tertanggal 4 Desember 2020, sehingga secara hukum sudah tidak lagi Khaled Ifan, S.Q., S.T., M.M., M.BA. ditarik sebagai Penggugat, dalam hal ini Pengadilan sependapat dengan Penggugat, bahwa Khaled Ifan, S.Q., S.T., M.M., M.BA telah terwakili oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang menyatakan gugatan Penggugat Premature Karena TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III Tidak pernah dinyatakan lalai dengan somasi sebagaimana ketentuan hukum, setelah membaca dan mempelajari eksepsi tersebut dalam uraiannya telah menyangkut pokok perkara, akan dipertimbangkan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut diatas tidak beralasan hukum, oleh karenanya eksepsi tersebut ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa yang menjadi sengketa para pihak dalam perkara ini adalah Akta Jual Beli Nomor 056/2019 pada tanggal 15 April 2019 terhadap jual beli sebagaimana tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m2 (enam ribu tujuh ratus lima meter persegi), dan Akta Jual Beli Nomor 057/2019 pada tanggal 15 April 2019 terhadap jual beli

Halaman 38 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

sebagaimana tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m² (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat), terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti baik dari Penggugat maupun dari Para Tergugat tersebut Pengadilan hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini dan selebihnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena siapa yang menggugat, harus membuktikan dalil – dalil gugatannya, maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan dalil – dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan dari Para Tergugat serta surat – surat bukti dan keterangan Para Saksi yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat, dalam hal ini Pengadilan tidak meletakkan sita jaminan terhadap objek yang dimohonkan, karena tidak ada kebutuhan yang mendesak dan yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah terkait dengan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat terkait dengan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), dimana Penggugat mendalilkan bahwa antara dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid serta Penggugat dengan Tergugat I, dan Tergugat II terikat dalam hubungan hukum yakni dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli telah menandatangani Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat) Nomor: 056/2019 pada tanggal 15 April 2019 terhadap jual beli sebagaimana tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m² (enam ribu tujuh ratus lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11647 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16.71.120.001.018-4991.0 terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan dan antara Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA (selaku ahli waris alm. dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid) dalam hal ini selaku Penjual dengan Tergugat II selaku Pembeli telah menandatangani Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat) Nomor: 057/2019 pada tanggal 15 April 2019 terhadap jual beli sebagaimana tercatat pada Sertipikat

Halaman 39 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

Hak Milik Nomor 10630/Gandus atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m² (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0 terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, selanjutnya nilai jual beli atas 2 (dua) bidang tanah sebagaimana diuraikan pada angka 7 dalam gugatan antara dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid dengan Tergugat I dan Tergugat II yang disepakati adalah Rp 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) yang mana harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid sebagaimana disepakati dalam Akta Pengakuan Utang Nomor: 09 tertanggal 5 April 2019 dan Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tertanggal 24 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat), kemudian Tergugat I selaku Direktur pada PT Cipta Sinar Bersama (Tergugat III) pada tanggal 28 April 2019 telah memberikan cek Bank BTN No. TM 803535 sejumlah Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid namun tidak dapat diuangkan sebagaimana dinyatakan Surat Keterangan Penolakan tertanggal 15 Mei 2019 dari PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. dengan alasan penolakan : Dana tidak cukup, dan kembali dengan itikad tidak baik, Tergugat I selaku Direktur pada PT Cipta Sinar Bersama (Tergugat III) memberikan cek Bank BTN No. TM 803537 sejumlah Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) tertanggal 15 Mei 2019 namun cek tersebut tidak dapat diuangkan dikarenakan saldo/dana tidak cukup;

Bahwa setelah ditagih berulang kali oleh dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid, Tergugat I menyerahkan 1 (satu) unit mobil Toyota Fortuner senilai Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) serta 7 (tujuh) buah Sertipikat Tanah yang berasal dari Sertipikat Induk dengan SHM Nomor 10630 (obyek perkara *a quo*) tercatat atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, yang dinyatakan oleh Tergugat I diatasnya berdiri bangunan rumah permanen berlokasi di Perumahan Tanjung Barangan Jalan Talang Kepuh Kecamatan Gandus, Kota Palembang senilai Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) sebagaimana dalam Surat Pernyataan Pelunasan Hutang tertanggal 17 Februari 2020 dan setelah dilakukan pengecekan, mobil Toyota Fortuner yang diserahkan oleh Tergugat I masih menjadi jaminan di bank dengan nilai hutang sejumlah Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah). Sehingga dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid melunasi hutang di bank tersebut dengan tujuan untuk mendapatkan bukti surat mobil tersebut berupa BPKB (Bukti Kepemilikan Kendaraan

Halaman 40 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

Bermotor), selanjutnya atas 7 (tujuh) buat Sertipikat Hak Milik yang diserahkan sebagai pembayaran hutang dari Tergugat I kepada dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid dengan itikad tidak baik, setelah dilakukan pengecekan di lokasi hanya berupa tanah kosong tanpa ada bangunan permanen. Dan tanah tersebut merupakan kesatuan dari obyek jual beli, adapun nilai sebenarnya dari 7 (tujuh) buat Sertipikat Hak Milik yang diserahkan oleh Tergugat I kepada dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid hanya bernilai kurang lebih Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Bahwa terhadap obyek perkara sebagaimana diuraikan pada angka 7 gugatan, Tergugat I dan Tergugat II dengan itikad tidak baik telah mengalihkan dan atau memperjualbelikan dalam bentuk kavling tanah maupun bangunan kepada pihak lain dengan menggunakan PT Cipta Bangun Bersama (Tergugat III) sebagai badan hukum selaku pengembang perumahan, dimana Tergugat I sebagai Direktur dari PT Cipta Bangun Bersama (Tergugat III), hingga dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid meninggal pada tahun 2020, Tergugat I dan Tergugat II baru membayar sejumlah Rp. 1.565.000.000,00 (satu milyar lima ratus enam puluh lima puluh juta rupiah) atas keseluruhan kewajibannya sejumlah Rp. 2.400.000.000,00 (dua milyar empat ratus juta rupiah) kepada dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid. Sehingga Tergugat I dan Tergugat II memiliki kewajiban kekurangan pembayaran kepada Penggugat selaku ahli waris dari dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid sejumlah Rp. 835.000.000,00 (delapan ratus tiga puluh lima juta rupiah);

Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III hingga gugatan ini didaftarkan tidak pernah mempunyai itikad baik untuk menghubungi maupun melunasi sisa kewajibannya kepada ahli waris dari almarhum dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid (Penggugat), dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat), dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat), dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi atau Ingkar Janji;

Bahwa dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi atau ingkar janji dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III harus mengosongkan obyek tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m² (enam ribu tujuh ratus lima meter persegi) atas nama DR. Emir Rasyid, dan tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik

Halaman 41 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m² (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, yang keduanya terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, selanjutnya untuk menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat) dengan obyek tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m² (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi) serta Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat) dengan obyek tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m² (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), telah ditanggapi oleh Tergugat I, II dan III dalam jawabannya, bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II telah bersepakat dengan almarhum dr. Emir Rasyid dan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA untuk mengadakan jual beli dua bidang tanah masing-masing luas 6.705 m² dan 6.491 m² yang terletak Jalan Kajang Bayan Kelurahan Gandus Kecamatan Gandus Kota Palembang dan Tergugat I selaku Pihak Kedua (Pembeli) dalam Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Tergugat II selaku Pihak Kedua (Pembeli) dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, telah melaksanakan kewajibannya dengan cara membayar lunas harga tanah yang telah disepakati sebagaimana tertuang dalam keterangan para pihak halaman 3 Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, kami kutip sebagai berikut:

Halaman 3 Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019:

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

- Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 430.000.000,-(empat ratus tiga puluh juta rupiah);
- Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)

Halaman 3 Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019:

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

- Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 420.000.000,-(empat ratus dua puluh juta rupiah);

Halaman 42 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)

Bahwa terhadap Akta Pengakuan Utang Nomor 09 tanggal 05 April 2019, Tergugat I telah melaksanakan semua kewajiban sesuai dengan hasil kesepakatan dengan almarhum dr. Emir Rasyid Bin Rasyid dibuktikan dengan Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tanggal 24 Februari 2020, yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H (Turut Tergugat) secara jelas dan tegas merupakan bukti pelaksanaan pemenuhan prestasi atas Akta Pengakuan Hutang No. 09 Tanggal 05 April 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H (Turut Tergugat) yang keabsahan dan daya ikatnya tidak pernah dibantah oleh Penggugat serta keberadaannya secara tegas diakui oleh Penggugat dalam posita gugatan angka 8, selanjutnya Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, mulai dari Nama, Maksud, Tujuan dan Isi substansinya telah secara jelas menerangkan Tergugat I telah melakukan pelunasan utang kepada dr. Emir Rasyid dan dr. Emir Rasyid menerangkan telah selesainya perhitungan hutang dengan Tergugat I atas Akta Pengakuan Hutang No. 09 tanggal 5 April 2019;

Pihak Pertama berjanji dan oleh karena itu mengikat diri untuk membayar utangnya sebesar Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) kepada Pihak Kedua dengan cara pembayaran sebagai berikut:

1. Uang sebesar Rp.1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah);
2. Mobil fortuner senilai Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
3. 7 sertifikat senilai Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).-
4. 1 sertifikat dititipkan sebagai jaminan pembayaran denda mobil.-

Bahwa penyerahan 7 (tujuh) buah sertifikat tanah yang disepakati nilainya Rp. 800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah),- antara Tergugat I dengan dr. Emir Rasyid sebagaimana Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 tanpa adanya bangunan diatasnya dan 1 (satu) unit mobil Fortuner nilainya Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) telah diterima oleh dr. Emir Rasyid sejak tanggal 24 Februari 2020;

Adapun rincian 7 (tujuh) buah sertifikat tanah yang disepakati dan telah diserahkan kepada dr. Emir Rasyid pada tanggal 24 Februari 2020 adalah sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Milik No. 14475 atas nama Agung Budi;
- Sertipikat Hak Milik No. 14489 atas nama Agung Budi;
- Sertipikat Hak Milik No. 14490 atas nama Agung Budi;
- Sertipikat Hak Milik No. 14447 atas nama Agung Budi;
- Sertipikat Hak Milik No. 14482 atas nama Agung Budi;

Halaman 43 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik No. 14484 atas nama Agung Budi;
- Sertipikat Hak Milik No. 14485 atas nama Agung Budi;

Bahwa lebih lanjut, Penyerahan 7 (tujuh) buah sertipikat tanah yang disepakati dan telah diserahkan kepada dr. Emir Rasyid pada tanggal 24 Februari 2020 sebagaimana dimaksud diatas, telah pula diikuti dengan pemberian kuasa jual dari Tergugat I kepada dr. Emir Rasyid sebagaimana Akta No. 31 Surat Kuasa Jual yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat dan tangapan dari Tergugat I, II dan III serta surat – surat bukti dan keterangan para Saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak Pengadilan akan mempertimbangkannya sebagai berikut bahwa, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 pada tanggal 15 April 2019, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat), **(surat buki P-11)** terhadap jual beli sebagaimana tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m2 (enam ribu tujuh ratus lima meter persegi), terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, antara dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli **(surat buki P-9)** dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 pada tanggal 15 April 2019, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat), **(surat buki P-12)** terhadap jual beli sebagaimana tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m2 (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan antara Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA (selaku ahli waris alm. dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid) dalam hal ini selaku Penjual dengan Tergugat II selaku Pembeli **(surat buki P-10);**

Menimbang, bahwa nilai jual beli atas 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tersebut diatas yakni antara dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid dengan Tergugat I dan Tergugat II yang disepakati adalah Rp 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) yang mana harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid sebagaimana disepakati dalam Akta Pengakuan Utang Nomor 09 tertanggal 5 April 2019 dan Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tertanggal 24 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat), selanjutnya Tergugat I selaku Direktur pada PT Cipta Sinar Bersama (Tergugat III) pada tanggal 28 April 2019 telah memberikan cek Bank BTN No. TM 803535

Halaman 44 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) (**surat buki P-14**) kepada dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid namun tidak dapat diuangkan sebagaimana dinyatakan Surat Keterangan Penolakan tertanggal 15 Mei 2019 dari PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. (**surat buki P-15**) dengan alasan penolakan Dana tidak cukup dan kembali dengan itikad tidak baik, Tergugat I selaku Direktur pada PT Cipta Sinar Bersama (Tergugat III) memberikan cek Bank BTN No. TM 803537 sejumlah Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) tertanggal 15 Mei 2019 (**surat buki P-13**), namun cek tersebut tidak dapat diuangkan dikarenakan saldo/dana tidak cukup, yang didukung oleh keterangan Saksi dipersidangan yakni Saksi RH. Alex Effendi, S.H, yang pada pokoknya membenarkan pemberian cek kosong dan penolakan atas pencairan cek tersebut, kemudian setelah ditagih berulang kali oleh dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid, Tergugat I menyerahkan 1 (satu) unit mobil Toyota Fortuner senilai Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) serta 7 (tujuh) buah Sertipikat Tanah yang berasal dari Sertipikat Induk dengan SHM Nomor 10630 (obyek perkara *a quo*) tercatat atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, yang dinyatakan oleh Tergugat I diatasnya berdiri bangunan rumah permanen berlokasi di Perumahan Tanjung Barangan Jalan Talang Kepuh Kecamatan Gandus, Kota Palembang senilai Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) sebagaimana dalam Surat Pernyataan Pelunasan Hutang tertanggal 17 Februari 2020;

Menimbang, bahwa terhadap 7 (tujuh) buah Sertipikat Hak Milik yang diserahkan oleh Tergugat I kepada dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid yakni SHM No. 11422, 11429, 11431, 11432, 11436, 11437, 11456 yang seluruhnya terdaftar atas nama Agung Budi (Tergugat I) (**surat buki P-18 sampai dengan P-24**) dan seluruhnya berasal dari Pemecahan Sertipikat Hak Milik No 10630 terdaftar atas nama Khaled Ifan S.Q, S.T, M.M, sebagai pembayaran atas jual beli obyek perkara *a quo* serta hanya berupa tanah kosong tanpa ada bangunan rumah permanen sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Pelunasan Hutang tanggal 17 Februari 2020, yang telah ditandatangani oleh Tergugat I, bahwa berdasarkan keterangan Saksi dipersidangan yakni Saksi RH. Alex Effendi, S.H, dan Saksi Fathun Santy Se, pada pokoknya menerangkan bahwa ke 7 (tujuh) buah Sertipikat Hak Milik terletak dibagian belakang dan belum teralisasinya serta belum ada bangunan sesuai dengan yang diperjanjikan selanjutnya sekarang telah ada bangunan rumah baru yang di bangun oleh pengembang yang baru bernama Alex;

Menimbang, bahwa dari tanggapan/bantahan dari Tergugat I, II dan III terhadap penyerahan 7 (tujuh) buah sertipikat tanah yang disepakati nilainya Rp. 800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah),- antara Tergugat I dengan dr. Emir Rasyid sebagaimana Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 tanpa adanya

Halaman 45 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan diatasnya dan 1 (satu) unit mobil Fortuner nilainya Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) telah diterima oleh dr. Emir Rasyid sejak tanggal 24 Februari 2020, telah pula diikuti dengan pemberian kuasa jual dari Tergugat I kepada dr. Emir Rasyid sebagaimana Akta No. 31 Surat Kuasa Jual yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, bahwa dalam Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 tidak dibutkan tanpa ada bangunan diatasnya, namum dalam Akta No. 31 Surat Kuasa Jual yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, disebutkan segala sesuatu yang berada diatasnya dalam arti penjualan terhadap perumahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat, karenanya petitum ke 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk mengosongkan Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m2 (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan dan Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m2 (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, selanjutnya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas, Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat) dengan obyek Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m2 (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi

Halaman 46 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat) dengan obyek Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m² (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, serta menghukum pula Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini maka petitum ke 3, ke 4 dan ke 6 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 5, karena pembayaran sejumlah uang Pengadilan tidak dapat mengabulkannya dan petitum ke 7 Pengadilan tidak punya landasan hukum yang kuat untuk mengabulkannya, karenanya petitum ke 5 dan ke 7 ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum – petitum gugatan Penggugat ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berada dipihak yang kalah, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum pula untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, dengan demikian terhadap petitum ke 1 dapat dikabulkan sebagian;

DALAM REKONVENSİ:

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I dan Tergugat II, dalam konvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi untuk selanjutnya disebut Penggugat I dan Penggugat II dalam rekonvensi terhadap Penggugat dalam konvensi selanjutnya disebut Tergugat dalam rekonvensi, yang maksud dan tujuan pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan rekonvensi tersebut, Tergugat I dan Tergugat II dalam rekonvensi/Penggugat dalam konvensi telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak gugatan rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa antara gugatan konvensi dan rekonvensi saling terkait dan diatas telah dipertimbangkan dan dinyatakan bahwa yang menjadi pokok gugatan konvensi telah dikabulkan sebagian, maka gugatan rekonvensi haruslah ditolak seluruhnya;

Halaman 47 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg

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

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi telah dikabulkan seluruhnya dan gugatan rekonvensi telah ditolak seluruhnya, maka Tergugat I dan Tergugat II dalam konvensi/Penggugat I dan Penggugat II dalam rekonvensi berada dipihak yang kalah, maka Tergugat I dan Tergugat II dalam konvensi/Penggugat I dan Penggugat II dalam rekonvensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat, akan ketentuan Hukum Acara Perdata serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengosongkan obyek sebagai berikut:
 - a. Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m2 (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.
 - b. Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m2 (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.

Halaman 48 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas:
 - a. Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat) dengan obyek:

Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m² (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.
 - b. Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat) dengan obyek:

Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m² (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.
- Menghukum Turut Tergugat untuk menaati putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III dalam konvensi/Penggugat I dan Penggugat II dalam rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.525.000,-(dua juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah).

Halaman 49 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah perkara ini diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari **Rabu**, tanggal **15 Maret 2023**, oleh kami **Dr. Editerial, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, **Agus Aryanto, S.H.**, dan **Masriati, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 267/Pdt.G/2022/PNPlg., Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **28 Maret 2023**, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut, **Hj. Jeiny Syahputri, S.H.,M.H.**, sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

1. **Agus Aryanto, S.H.,**

Dr. Editerial, S.H., M.H.,

2. **Masriati, S.H., M.H**

Panitera pengganti

Hj. Jeiny Syahputri, S.H.,M.H.,

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Biaya ATK	: Rp.	75.000,00
3. Materai	: Rp.	20.000,00
4. Redaksi	: Rp.	10.000,00
5. Biaya PS	: Rp.	1.560.000,00
6. PNBP Surat Kuasa	: Rp.	10.000,00
7. PNBP Panggilan	: Rp.	<u>20.000,00 +</u>

Jumlah.....Rp. 2.525.000,-(dua juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Halaman 50 dari 50 Putusan Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Plg