



PUTUSAN

Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

SITI NOORMIATI, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Bhayangkara, Nomor 56, RT.004, RW.001, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT**;

L a w a n :

1. **MURJANI**, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto, Gang 14, Nomor 33, RT.026, Kelurahan Bandara, Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda, untuk selanjutnya disebut sebagai - **TERGUGAT I**;
2. **KEWES LINDRI HARIANI, S. H., M.Kn**, pekerjaan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkantor di Jalan Raya Ahmad Yani, KM.33,5, Nomor 1, Banjarbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai -----

TERGUGAT II;

Pengadilan Negeri tersebut;
Telah membaca berkas Perkara;
Telah mendengar Pihak Penggugat dan Pihak Para Tergugat serta saksi-saksi di persidangan;
Telah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh Pihak Penggugat dan Pihak Para Tergugat.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa **Penggugat** dengan surat gugatannya tertanggal **12 Juli 2017**, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal **14 Juli 2017**, dengan No. Reg. : **47/Pdt.G/2017/PN Bjb**, telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa ayah kandung Penggugat bernama H. Sugian Noor memiliki sebidang tanah berikut dua buah bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Bayangkara No.56, RT.004, RW.001, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarbaru, luas 3.092 M², sebagaimana dibuktikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3959 Desa Sei Ulin/Sei Besar, Gambar Situasi tanggal 3855/PPT/1995, atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D., yang sekarang berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 5649 Desa Sei Ulin/Banjarbaru Utara, atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D.
2. Bahwa ayah kandung Penggugat bernama H. Sugian Noor tersebut, meninggal dunia di Banjarmasin, pada tanggal 25 Oktober 2003, dengan meninggalkan ahli waris :
 - Hj. Siti Arniati (Isteri)
 - Siti Sugiarti (Anak kandung)
 - Siti Noormiati (Anak kandung/Penggugat)
 - H. Bahrin Noor (Anak kandung)
 - Zainuddin Noor (Anak kandung)

Vide Surat Kematian No.10/MT/PIM/2004, tanggal 8 Maret 2004, dan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 25 Oktober 2012.

Kemudian ibu kandung Penggugat bernama Hj. Siti Arniati, meninggal dunia di Rantau, pada tanggal 15 Agustus 2016, vide Surat Keterangan Kematian No. 472.12/41/KSU-2016, tanggal 15 Agustus 2016.

Dengan demikian, tanah dan bangunan tersebut jatuh kepada ahli warisnya yaitu Penggugat bersaudara.

3. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Notaris & PPAT Kewes Lindri Hariani, SH., M.Kn. (Tergugat II), tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 398, tanggal 28 Agustus 2013, yang isinya :
 - Penggugat bersaudara dengan Tergugat I mengikatkan diri membuat dan menandatangani Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 398 ini, Penggugat bersaudara sebagai penjual, Tergugat I sebagai pembeli, atas sebidang tanah berikut dua buah bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Bayangkara No.56, RT.004, RW.001, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarbaru, luas 3.092 M², sebagaimana dibuktikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3959 Desa Sei Ulin/Sei Besar, Gambar Situasi tanggal 3855/PPT/1995, atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D., yang sekarang berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 5649 Desa Sei Ulin/Banjarbaru Utara, atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D.

Halaman 2 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Harga pengikatan jual beli tanah tersebut menurut Pasal 2 Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 398 adalah sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah), dan disebutkan pula Penggugat mengaku bahwa Tergugat I telah membayar kepada Penggugat sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Faktanya Penggugat hanya menerima pembayaran dari Tergugat I :

- Uang Tunai dari Tergugat I kepada Penggugat tanggal 16 Oktober 2012 sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Melalui transfer rekening Bank BCA tanggal 23 Oktober 2012, milik adik ipar bernama Hj. Lily Fauziah, sebesar Rp.1.175.000.000,- (satu milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Melalui transfer rekening Bank Mandiri milik adik ipar bernama Hj. Lily Fauziah :
 - Tanggal 27 November 2012, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - Tanggal 13 Desember 2012, sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
 - Tanggal 6 Februari 2013, sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
 - Tanggal 10 Juni 2013, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- Uang tunai dari Tergugat I kepada Penggugat melalui Tergugat II tanggal 28 Agustus 2013 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Total Tergugat I membayar harga pengikatan jual beli tanah beserta dua buah bangunan di atas tanah tersebut sebesar Rp. 1.825.000.000,- (satu milyar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah), sehingga bersisa sebesar Rp. 575.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Sampai diajukannya gugatan ini, Tergugat I tidak pernah memenuhi kewajibannya membayar sisa harga jual beli tanah tersebut, vide Pasal 1513 KUHPerdata. Dengan demikian Tergugat I cidera janji (wanprestasi), vide Pasal 1238 KUHPerdata, dan berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata, Penggugat berhak membatalkan Akta Notaris & PPAT Kewes Lindri Hariani, SH., M.Kn. (Tergugat II), tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 398, tanggal 28 Agustus 2013, dengan segala akibat hukumnya, dan Penggugat akan mengembalikan seluruh uang yang telah dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat.

Halaman 3 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa tuntutan Penggugat untuk membatalkan Akta Notaris & PPAT Kewes Lindri Hariani, SH., M.Kn. (Tergugat II), tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 398, tanggal 28 Agustus 2013 tersebut, adalah karena dalam pembuatan Akta Notaris & PPAT Kewes Lindri Hariani, SH., M.Kn. (Tergugat II), tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 398, tanggal 28 Agustus 2013 tersebut, Tergugat II tidak menghadirkan Tergugat I di kantornya sedangkan Penggugat bersaudara hadir. Dan pada waktu inilah Tergugat II menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat, dan pada waktu itu Tergugat II menyodorkan satu lembar kuitansi kosong yang oleh Tergugat II agar ditanda tangani oleh Penggugat. Perbuatan Tergugat II ini sangat jelas melanggar Undang-undang No. 2 Tahun 2014, tentang Jabatan Notaris.
5. Bahwa untuk menghilangkan kekhawatiran Penggugat, tanah yang menjadi objek jual beli tersebut dipindahtangankan atau dijaminkan oleh Tergugat I kepada orang lain, mohon Pengadilan Negeri Banjarbaru meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah berikut dua buah bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Bayangkara No.56, RT.004, RW.001, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarbaru, luas 3.092 M², sebagaimana dibuktikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3959 Desa Sei Ulin/Sei Besar, Gambar Situasi tanggal 3855/PPT/1995, atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D., yang sekarang berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 5649 Desa Sei Ulin/Banjarbaru Utara, atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D.
6. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II sukarela memenuhi isi putusan pengadilan ini, mohon Pengadilan Negeri Banjarbaru menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.
7. Bahwa Penggugat mohon pula Pengadilan Negeri Banjarbaru menjatuhkan putusan pengadilan ini serta merta dilaksanakan walau Tergugat I dan Tergugat II melakukan upaya *verzet*, banding, atau kasasi (*iutvoerbaar bij voorraad*).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I *wanprestasi/cidera janji*.

Halaman 4 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan batal dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukum Akta Notaris & PPAT Kewes Lindri Hariani, SH., M.Kn. (Tergugat II), tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 398, tanggal 28 Agustus 2013.
4. Menghukum Tergugat I menerima pengembalian seluruh uang yang telah dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat.
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.
7. Menyatakan putusan pengadilan ini serta merta dilaksanakan walau Tergugat I dan Tergugat II melakukan upaya *verzet*, banding, atau kasasi (*iutvoerbaar bij voorraad*).
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya perkara.

Atau, menjatuhkan putusan lain yang adil dan patut menurut hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, **Penggugat** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama **DR. MASDARI TASMIN, S.H., M.H., H. IDEHANI, M, S.H., DEDE MAULANA, S.H., YENNI. N. WULANDARI, S.Kom., S.H., HUMAYNI, S.H** dan **YULIYANA, S.H.**, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum DR. Masdari Tasmin S.H., M.H, berkantor di Jalan Pangeran Hidayatullah (Ruko STIH Sultan Adam) No.1, Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juli 2017, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dibawah Register Nomor 101/PEN.SK/PDT/2017/PN.BJB, pada tanggal 17 Juli 2017, sedangkan untuk **Tergugat I** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama **HAMDALIAH, S.H., M.Kn., NAWANG WIJAYATI, S.H** dan **TRI AGUSTINA, S.H.**, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Hamdaliah, S.H., M.Kn dan Nawang Wijayati, S.H, berkantor di Jalan Gatot Soebroto Komplek A. Yani II No.31 Rt.32, Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 September 2017, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dibawah Register Nomor 157/PEN.SK/PDT/2017/PN.BJB, pada tanggal 28 September 2017 dan **Tergugat II** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama **HAMDALIAH, S.H., M.Kn., NAWANG WIJAYATI, S.H** dan **TRI AGUSTINA, S.H.**, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Hamdaliah, S.H., M.Kn dan Nawang Wijayati, S.H, berkantor di Jalan Gatot Soebroto Komplek A. Yani II No.31 Rt.32, Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Oktober 2017,

Halaman 5 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dibawah Register Nomor 182/PEN.SK/PDT/2017/PN.BJB, pada tanggal 31 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian terhadap para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 dengan difasilitasi oleh mediator yang bernama **MOCHAMAD UMARYAJI, S.H.**, berdasarkan penunjukan oleh Ketua Majelis Hakim dengan Penetapan tanggal 2 Nopember 2017, Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil mendamaikan para pihak sebagaimana laporan tertulis dari mediator tersebut tanggal **2 Nopember 2017**;

Menimbang, oleh karena perdamaian yang dilakukan Penggugat dan Para Tergugat tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan **Penggugat** tertanggal **12 Juli 2017**, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I** telah mengajukan **Jawaban dan Gugatan Rekonpensi** tertanggal **16 Nopember 2017** terhadap gugatan Penggugat, yang bunyinya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

a. Gugatan Penggugat Kurang Subyek (*plurium litis consortium*)

1. Bahwa berdasarkan bukti berupa Akta Notaris KEWES LINDRI HARIANI, SH.,M.Kn, selaku notaris di Banjarbaru, tanggal 28 Agustus 2013, Nomor : 398, tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli, yang dalam akta tersebut selaku para pihak adalah :

- Nyonya Hj. Siti Arniati
- Tuan H. Bahrin Noor
- Nyonya Siti Noormiati
- Tuan Zainuddin Noor
- Nyonya Siti Sugiarti

Semuanya ahli waris dari almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D berdasarkan Surat Keterangan Kematian yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Pemurus Dalam Nomor 172/MT-PLM/2012, tanggal 24 Oktober 2012, selaku Penjual/Pihak Pertama, dan Tuan Murjani selaku Pembeli/Pihak Kedua.

2. Bahwa berdasarkan Akta Notaris KEWES LINDRI HARIANI, SH.,M.Kn, selaku Notaris di Banjarbaru, tanggal 28 Agustus 2013, Nomor : 398, tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli, tersebut jelas sekali para penghadap (dalam hal selaku penjual) yang membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah beserta bangunan / tanaman di atasnya milik almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.3959/Desa

Halaman 6 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sungai Ulin, Gambar Situasi No.3855/PPT/1995, tanggal 8 November 1995, atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D, dengan ukuran seluas 3.092 M² (tiga ribu sembilan puluh dua meter persegi), yang terletak di Desa Sungai Ulin/Sei. Besar, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru (dahulu Kabupaten Banjar), adalah para ahli waris dari almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D, yaitu :

- Nyonya Hj. Siti Arniati
- Tuan H. Bahrin Noor
- Nyonya Siti Noormiati (Penggugat sekarang ini)
- Tuan Zainuddin Noor
- Nyonya Siti Sugiarti

3. Bahwa dengan demikian berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, sangat jelas Penggugat (Siti Noormiati) salah satu penghadap atau salah satu ahli waris almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D (selaku penjual) yang dalam gugatannya menuntut pembatalan perjanjian ikatan jual beli tersebut adalah bentuk gugatan yang *error in persona* atau yang disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus ditarik bertindak sebagai Penggugat yakni ahli waris almarhum Sugian Noor lainnya, Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya, maka gugatan Penggugat ini dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil, akibatnya lebih lanjut, gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

b. Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Gugatan Wanprestasi
Bahwa mencermasi isi gugatan Penggugat baik posita maupun petitum gugatan, maka Tergugat I berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan wanprestasi, dilihat dari dasar hukum gugatan Penggugat adalah wanprestasi yang timbul dengan adanya Akta Notaris KEWES LINDRI HARIANI, SH.,M.Kn (Tergugat II), selaku Notaris di Banjarbaru, tanggal 28 Agustus 2013, Nomor : 398, tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli. Dimana dalam isi akta perjanjian ikatan jual beli tersebut terjadi kesepakatan kedua belah pihak dalam hal ini antara pihak para ahli waris almarhum Sugian Noor Bin Arsyar D dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II, mengenai jual beli bidang tanah berserta bangunan di atasnya milik almarhum Sugian Noor Bin Arsyar D, yang terletak di Desa Sungai Ulin/Sei. Besar, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru (dahulu termasuk

Halaman 7 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Banjar), sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.3959/Desa Sungai Ulin, Gambar Situasi No.3855/PPT/1995, tanggal 8 November 1995, atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D, dengan ukuran seluas 3.092 M² (tiga ribu sembilan puluh dua meter persegi), sebesar Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah).

Bahwa dalam akta perjanjian ikatan jual beli yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II tersebut, adalah perjanjian timbal balik, yang mana kedua belah pihak masing-masing dibebani hak dan kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik.

Bahwa ditinjau dari segi dasar timbulnya hak menuntut dalam wanprestasi pada prinsipnya diperlukan *ingebrekestelling* atau pernyataan lalai atau *in mora stelling (interpellatio)*, yang merupakan syarat formil gugatan wanprestasi adalah adanya teguran atau penetapan lalai atau somasi dari Penggugat kepada Tergugat, namun dalam perkara sekarang ini Penggugat tidak pernah memberikan somasi kepada Tergugat I sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara, oleh karenanya gugatan Penggugat sekarang ini adalah cacat formil atau tidak memenuhi syarat formil gugatan wanprestasi sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

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

- Menerima eksepsi Tergugat I seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa mohon dianggap tercatat dan terulang kembali semua uraian eksepsi di atas dalam bagian pokok perkara ini, sepanjang analog dan relevan.
2. Bahwa Penggugat tidak punya hak dan wewenang untuk membatalkan Akta Notaris KEWES LINDRI HARIANI, SH.,M.Kn, (Tergugat II), tanggal 28 Agustus 2013, Nomor : 398, tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli, karena di dalam akta tersebut para penghadap adalah:

- Nyonya Hj. Siti Arniati
- Tuan H. Bahrin Noor
- Nyonya Siti Noormiati
- Tuan Zainuddin Noor
- Nyonya Siti Sugiarti

Semuanya ahli waris dari almarhum Sugianoor berdasarkan Surat Keterangan Kematian yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Pemurus Dalam Nomor 172/MT-PLM/2012, tanggal 24 Oktober 2012, selaku

Halaman 8 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjual/Pihak Pertama dan Tuan Murjani selaku Pembeli/Pihak Kedua, yang mana dalam akta tersebut telah sepakat melakukan perjanjian ikatan jual beli tanah beserta bangunan/tanaman di atasnya peninggalan almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D, yang terletak di Desa Sungai Ulin/Sei. Besar, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru (dahulu termasuk Kabupaten Banjar), sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.3959/Desa Sungai Ulin, Gambar Situasi No.3855/PPT/1995, tanggal 8 November 1995, atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D, dengan ukuran seluas 3.092 M² (tiga ribu sembilan puluh dua meter persegi), dengan harga sebesar Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah).

3. Bahwa dalam gugatan Penggugat posita 3 dengan tegas telah mengakui harga jual beli tanah beserta bangunan di atasnya milik peninggalan ayahnya almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D, adalah sebesar Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah).
4. Bahwa sebelum menghadap Tergugat II, Tergugat I sudah melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah), dengan rincian :

- 4.1. Sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), tanggal 16-10-2012.

- 4.2. Sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah).

Sebagai catatan :

Pembayaran penggantian (take over) DP mobil dari Tergugat I kepada Penggugat di leasing (pembiayaan) Mandiri Finance.

- 4.3. Sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), tanggal 17 Mei 2013.

Total keseluruhan yang telah dibayar Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah).

Kemudian saat menghadap Tergugat II, Penggugat dan Tergugat I telah menerangkan dihadapan Tergugat II bahwa Penggugat telah menerima uang sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dari Tergugat I. Dan sebelum ditandatangani akta pengikatan jual beli oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II membacakan seluruh isi akta, termasuk Pasal 2 alenia 2 yang berbunyi : *"Yang telah di bayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) sebelum penandatanganan akta ini, untuk sisanya yaitu sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) akan dibayarkan pada saat setelah*

Halaman 9 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



penandatanganan akta ini." Pada saat dibacakan tersebut Penggugat tidak membantah dan selanjutnya menandatangani akta tersebut.

5. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat, mengenai perbuatan Tergugat I yang telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji atas Akta Notaris KEWES LINDRI HARIANI, SH.,M.Kn, (Tergugat II), tanggal 28 Agustus 2013, Nomor : 398, tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut, karena Tergugat I telah melakukan pembayaran lunas pada tahun 2013 tersebut juga kepada Penggugat, yakni :

5.1. Sebesar Rp 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah).

5.2. Sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

5.3. Sebesar Rp,100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Total keseluruhannya sebesar Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah).

6. Bahwa dengan demikian, maka jelas Tergugat I telah melaksanakan isi perjanjian ikatan jual beli yang dibuat di hadapan Tergugat II tersebut, oleh karenanya semua dalil gugatan Penggugat, dengan tegas Tergugat I menolaknya, bahkan sebaliknya Penggugatlah yang telah ingkar janji (wanprestasi) dan tidak punya beritikad baik, karena sejak dari tahun 2013 sampai sekarang diajukannya gugatan oleh Penggugat di muka Pengadilan Negeri Banjarbaru ini, Penggugat tidak pernah menyerahkan tanah beserta bangunan di atasnya milik almarhum ayahnya Sugian Noor Bin Ansyar D tersebut kepada Tergugat I, sehingga perbuatan Penggugatlah yang dapat dikualifikasikan telah ingkar janji (wanprestasi) dan penjual yang tidak beritikad baik.

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat mengenai sita jaminan dan uang paksa (dwangsoom), dengan tegas Tergugat I menolaknya karena tidak beralasan hukum.

8. Bahwa mengenai gugatan Penggugat selebihnya Tergugat I juga dengan tegas menolaknya, oleh karenanya semua dalil dan tuntutan Penggugat harus dinilai tidak beralasan hukum dan patut ditolak.

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

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

DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa mohon semua uraian eksepsi dan pokok perkara di atas dicatat dan terulang kembali dalam bagian rekonpensi ini;

Halaman 10 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb



2. Bahwa berdasarkan Akta Notaris KEWES LINDRI HARIANI, SH.,M.Kn, selaku Notaris di Banjarbaru, tanggal 28 Agustus 2013, Nomor : 398, tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli, yang isinya telah terjadi kesepakatan antara Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi dengan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi mengenai jual beli tanah berserta Bangunan di atasnya milik peninggalan almarhum orang tua Penggugat Sugian Noor Bin Ansyar D, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.3959/Desa Sungai Ulin, Gambar Situasi No.3855/PPT/1995, tanggal 8 November 1995, dengan ukuran seluas 3.092 M² (tiga ribu sembilan puluh dua meter persegi), yang terletak di Desa Sungai Ulin/Sei. Besar, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru (dahulu termasuk Kabupaten Banjar), atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D, dengan harga sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah).
3. Bahwa atas pembelian tanah beserta bangunan di atasnya milik almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D tersebut, Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi pada tahun 2013 telah membayar lunas sebesar Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) kepada ahli waris Sugian Noor Bin Ansyar F, yaitu :
 - 3.1 Nyonya Hj. Siti Arniati
 - 3.3 Tuan H. Bahrin Noor
 - 3.3 Nyonya Siti Noormiati (Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi)
 - 3.4 Tuan Zainuddin Noor
4. Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi kepada para ahli waris Sugian Noor Bin Ansyar D, yaitu :
 - 4.1. Sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah), sebelum menghadap Tergugat II, yaitu :
 - Sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), tanggal 16-10-2012.
 - Sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah).
Sebagai catatan :
Pembayaran penggantian (take over) DP mobil dari Tergugat I kepada Penggugat di leasing (pembiayaan) Mandiri Finance.
 - Sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), tanggal 17 Mei 2013.
 - 4.2. Sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), tanggal 28 Agustus 2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.3. Sebesar Rp,100.000.000,- (seratus juta rupiah), tanggal 13 Desember 2013. (melalui Tergugat II Kompensi).

Total keseluruhan adalah sebesar Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah)

5. Bahwa sampai dengan ajukannya gugatan kompensi oleh Tergugat Rekonpensi di Pengadilan Negeri Banjarbaru sekarang ini, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak pernah menyerahkan tanah beserta bangunan di atasnya tersebut kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi, padahal Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Kompensi melalui adik iparnya telah beberapa kali meminta kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi untuk segera menyerahkan tanah dan bangunan di atasnya tersebut kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi, tetapi Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi selalu meminta waktu menundanya.

Pada bulan Ramadhan tahun 2013 Pengugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi datang kembali ke rumah Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi meminta agar Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi segera menyerahkan tanah beserta bangunan di atasnya milik orang tuanya Sugian Noor Bin Arsyad D yang telah dijual kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi tersebut, namun Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi meminta waktu lagi habis lebaran, namun ternyata sampai sekarang Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi tidak menyerahkannya dan malah mengajukan gugatan wanprestasi sekarang ini kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi dengan tuntutan pembatalan sepihak atas perjanjian ikatan jual beli yang telah dibuat dihadapan Tergugat II Kompensi, dan mau mengembalikan uang yang telah diserahkan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi. Perbuatan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi yang tidak menyerahkan tanah beserta bangunan di atasnya milik almarhum ayahnya Sugian Noor Bin Ansyar D yang telah di jual kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi tersebut dapat dikategorikan wanprestasi atau ingkar janji.

6. Bahwa menurut informasi yang didapat oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Kompensi, Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi, berencana menjual kembali tanah beserta bangunan di atasnya milik orang almarhum ayahnya Sugian Noor Bin Ansyar D yang telah dibeli oleh Penggugat

Halaman 12 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Rekonpensi / Tergugat I Kompensi tersebut kepada orang lain, sehingga menurut Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Kompensi adalah penjual yang tidak beritikad baik, yang sangat merugikan orang lain dalam hal ini adalah pembeli (Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi).

7. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi yang ingkar janji (wanprestasi) tidak menyerahkan tanah beserta bangunan / tanaman di atasnya milik orang tuanya almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D yang telah di beli oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Rekonpensi sebagaimana Akta Notaris KEWES LINDRI HARIANI, SH.,M.Kn, selaku notaris di Banjarbaru, tanggal 28 Agustus 2013, Nomor : 398, tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Kompensi, yang telah dibayar lunas pada tahun 2013 tersebut oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Kompensi, sangat merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi, baik secara materiil maupun inmateriil, oleh karenanya patut pula menurut hukum apabila Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi menuntut Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar kerugian baik materiil maupun in materiil tersebut berupa :

7.1. Kerugian materiil / nyata tidak dapat menguasai tanah miliknya sendiri dari tahun 2013 s/d 2017, dengan :

- Harga sewa tanah sebesar Rp.300.000.000,-/tahun, sehingga total berjumlah Rp.300.000.000,- x 5 tahun = Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah);
- Membayar honor pengacara sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

7.2. Kerugian in materiil berupa tercemarnya nama baik di kalangan kolega usaha/pengusaha, ditaksir sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Semua kerugian ini harus dibayar secara tunai oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Kompensi, setelah putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap.

8. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi, mohon Pengadilan Negeri Banjarbaru meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi dan tanah beserta bangunan/tanaman milik almarhum Sugian Noor Bin Ansyar yang telah dibeli oleh Penggugat

Halaman 13 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.3959/Desa Sungai Ulin, Gambar Situasi No.3855/PPT/1995, tanggal 8 November 1995, dengan ukuran seluas 3.092 M² (tiga ribu sembilan puluh dua meter persegi), yang terletak di Desa Sungai Ulin/Sei. Besar, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru (dahulu termasuk Kabupaten Banjar), atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D.

9. Bahwa agar nantinya putusan ini dilaksanakan secara sukarela, patut pula Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi, sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
10. Bahwa dengan dibayarnya lunas oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi atas jual beli tanah beserta bangunan milik almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D tersebut kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, sebagaimana dalam akta Notaris KEWES LINDRI HARIANI, SH.,M.Kn, selaku Notaris di Banjarbaru, tanggal 28 Agustus 2013, Nomor : 398, tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli (Pasal 12), maka Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru memerintahkan kepada Badan Pertanahan Kota Banjarbaru untuk membalik nama sertipikat dari atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D menjadi nama Murjani (Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi).
11. Bahwa menurut Pasal 191 RBg, cukup alasan apabila Majelis Hakim menjatuhkan putusan serta merta dijalankan lebih dahulu walaupun Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi banding atau kasasi;
Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Akta Notaris KEWES LINDRI HARIANI, SH.,M.Kn, di Banjarbaru, tanggal 28 Agustus 2013, Nomor : 398, tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi wanprestasi atau ingkar janji;

Halaman 14 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk menyerahkan tanah beserta bangunanya milik orang tua Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi, yang terletak di Desa Sungai Ulin/Sei. Besar, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru (dahulu termasuk Kabupaten Banjar), sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.3959/Desa Sungai Ulin, Gambar Situasi No.3855/PPT/1995, tanggal 8 November 1995, seluas 3.092 M² (tiga ribu sembilan puluh dua meter persegi), atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D, kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi :
 - 5.1. Kerugian materiel seluruhnya sebesar Rp. 1.500.000.000 + Rp.50.000.000 = Rp.1.550.000.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);
 - 5.2. Kerugian moriel sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).Yang harus dibayar secara tunai oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi, setelah putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi, sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
8. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru untuk memproses balik nama sertipikat dari atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D menjadi atas nama Murjani (Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi).
9. Menyatakan putusan pengadilan ini serta merta dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi banding atau kasasi;
10. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi membayar biaya perkara.

Atau, menjatuhkan putusan lain yang adil dan patut menurut hukum.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat II** telah mengajukan **Jawaban dan Gugatan Rekonpensi** tertanggal **16 Nopember 2017** terhadap gugatan Penggugat, yang bunyinya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- A. Gugatan Penggugat Kurang Subyek (*plurium litis consortium*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan bukti berupa Akta Nomor 398 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli dibuat dihadapan Tergugat II, selaku Notaris di Banjarbaru, pada tanggal 28 Agustus 2013, yang mana dalam akta tersebut telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak yakni :
 - Nyonya Hj. Siti Arniati
 - Tuan H. Bahrin Noor
 - Nyonya Siti Noormiati
 - Tuan Zainuddin Noor
 - Nyonya Siti SugiartiSemuanya ahli waris dari almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D, berdasarkan Surat Keterangan Kematian yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Pemurus Dalam Nomor 172/MT-PLM/2012, tanggal 24 Oktober 2012, selaku pihak Penjual/Pihak Pertama, dan Tuan Murjani Selaku Pembeli/Pihak Kedua
Untuk melakukan tindakan hukum mengenai jual beli sebidang tanah beserta bangunan/tanaman di atasnya milik orang tuanya almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D, yang, terletak di Jalan Bayangkara No.56, RT.004, RW.001, Kelurahan Desa Sungai Ulin/Sei. Besar, Kecamatan Banjarbaru Utara, dahulu masuk wilayah Kabupaten Banjar sekarang masuk wilayah Kota Banjarbaru, dengan ukuran luas seluruhnya 3.092 M² (tiga ribu sembilan puluh dua meter persegi), sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.3959/Desa Sungai Ulin, Gambar Situasi No.3855/PPT/1995, tanggal 8 November 1995, seluas 3.092 M² (tiga ribu sembilan puluh dua meter persegi), atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D, sebesar Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah).
2. Bahwa berdasarkan Akta Notaris Nomor : 398 tersebut, secara jelas sekali disebutkan bahwa para penghadap yang membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah beserta bangunan/tanaman di atasnya milik almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.3959/Desa Sungai Ulin, Gambar Situasi No.3855/PPT/1995, tanggal 8 November 1995, seluas 3.092 M² (tiga ribu sembilan puluh dua meter persegi), atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D, yang terletak di Desa Sungai Ulin/Sei. Besar, Kecamatan Banjarbaru Utara, (dahulu masuk wilayah Kabupaten Banjar sekarang menjadi Kota Banjarbaru), adalah para ahli waris dari almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D, yakni: Hj. Siti Arniati, H. Bahrin Noor, Siti Noormiati, Zainuddin Noor dan Siti Sugiarti.
3. Bahwa dengan demikian berdasarkan fakta hukum di atas, tindakan Penggugat (Siti Noormiati) salah satu penghadap atau salah satu ahli

Halaman 16 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



waris almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D yang dalam gugatannya sekarang ini menuntut pembatalan pengikatan jual beli tersebut adalah bentuk gugatan yang *error in persona* atau yang disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap, yang mana dalam hal ini penggugat bertindak secara sendirian tanpa mengikutsertakan para ahli waris lainnya. Dengan kata lain, masih ada orang yang harus ditarik bertindak sebagai Penggugat yakni para ahli waris almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D lainnya. Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium*, yang berarti gugatan kurang pihaknya, maka gugatan Penggugat ini dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil, akibatnya lebih lanjut, gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

- B. Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Gugatan Wanprestasi
Bahwa bilamana mencermati isi gugatan Penggugat, baik posita juga petitum gugatan, maka Tergugat II berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak memenuhi syarat formil gugatan wanprestasi, hal ini dapat dilihat dari dasar hukum gugatan Penggugat disini adalah wanprestasi yang mengacu pada Akta Notaris Nomor 398 tanggal 28 Agustus 2013, tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli. Dimana dalam akta tersebut telah terjadi kesepakatan kedua belah pihak, dalam hal ini antara pihak para ahli waris dari almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D dengan Tergugat I yang kemudian dituangkan dalam akta yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut, mengenai jual beli atas bidang tanah beserta bangunan/tanaman di atasnya milik almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D.
Bahwa akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II tersebut, adalah merupakan perjanjian timbal balik, yang mana kedua belah pihak masing-masing dibebani hak dan kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik.
Bahwa ditinjau dari segi dasar timbulnya hak menuntut dalam wanprestasi, pada prinsipnya diperlukan *ingebrekestelling* atau pernyataan lalai atau *in mora stelling* (*interpellatio*), yang mengharuskan terpenuhinya syarat formil gugatan wanprestasi adalah adanya teguran atau penetapan lalai atau somasi dari Penggugat kepada Tergugat, namun dalam perkara sekarang ini, Penggugat tidak pernah sama sekali memberikan somasi kepada Tergugat I

Halaman 17 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apalagi kepada Tergugat II, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara, oleh karenanya gugatan Penggugat sekarang ini adalah cacat formil atau tidak memenuhi syarat formil gugatan wanprestasi sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

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

- Menerima eksepsi Tergugat II seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa mohon dianggap tercatat dan terulang kembali semua uraian eksepsi di atas dalam bagian pokok perkara ini, sepanjang analog dan relevan.
2. Bahwa Penggugat tidak punya hak dan wewenang secara sepihak dan atas keinginan sendiri untuk membatalkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 398, tertanggal 28 Agustus 2013, yang dibuat dihadapan Tergugat II, yang dalam akta tersebut telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak, yakni antara pihak yang terdiri dari : Hj. Siti Arniati, H. Bahrin Noor, Siti Noormiati, Zainuddin Noor dan Siti Sugiarti; selaku para ahli waris dari almarhum Sugianoor berdasarkan Surat Keterangan Kematian yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Pemurus Dalam Nomor 172/MT-PLM/2012, tanggal 24 Oktober 2012, yang mana dalam perjanjian tersebut ahli waris almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D yakni Hj. Siti Arniati, H. Bahrin Noor, Siti Noormiati, Zainuddin Noor dan Siti Sugiarti adalah sebagai Pihak Pertama/Penjual; dengan pihak lainnya, yakni : Murjani selaku Pihak Kedua/Pembeli, mengenai jual beli sebidang tanah beserta bangunan/tanaman di atasnya milik orang tuanya almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D, yang, terletak di Jalan Bayangkara No.56, RT.004, RW.001, Kelurahan Desa Sungai Ulin/Sei. Besar, Kecamatan Banjarbaru Utara, dahulu masuk wilayah Kabupaten Banjar sekarang masuk wilayah Kota Banjarbaru, dengan ukuran luas seluruhnya 3.092 M² (tiga ribu sembilan puluh dua meter persegi), sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.3959/Desa Sungai Ulin, Gambar Situasi No.3855/PPT/1995, tanggal 8 November 1995, seluas 3.092 M² (tiga ribu sembilan puluh dua meter persegi), atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D. Dan harga yang mereka disepakati seluruhnya adalah sebesar Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah).

Halaman 18 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada saat pertama kali Penggugat dan Tergugat I datang menghadap Tergugat II, mereka menerangkan bahwa sebelumnya sudah dilakukan pembayaran oleh Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah), sebagaimana diterangkan dalam Pasal 2 alenia 2 berbunyi : *"Yang telah di bayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) sebelum penandatanganan akta ini, untuk sisanya yaitu sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) akan dibayarkan pada saat setelah penandatanganan akta ini."*

Dan selanjutnya akta perjanjian ikatan jual beli tersebut, disebutkan juga sebagai bukti kwitansi pembayaran (Pasal 2 akta). Setelah penandatanganan akta tersebut, Tergugat I membayar sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), bukti kwitansi tanggal 28 Agustus 2013 yang diperlihatkan Tergugat I kepada Tergugat II.

Sisa sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dititipkan Tergugat I kepada Tergugat II, karena salah satu ahli waris tidak hadir. Oleh karenanya untuk sisanya Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) akan diserahkan apabila Penggugat dapat menghadirkan salah satu ahli waris tersebut untuk tanda tangan.

Kemudian kurang lebih 3 (tiga) bulan 13 (tiga belas) hari sejak penandatanganan akta tersebut, Penggugat dan salah satu ahli waris datang ke kantor Tergugat II menandatangani akta dan mengambil uang sisa pembayaran tersebut kepada Tergugat II, dan Tergugat II menyerahkan uang sisa pembayaran Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang dititipkan oleh Tergugat I tersebut kepada Penggugat, (bukti kwitansi tanggal 13 Desember 2013).

Sebagai catatan :

Sebelum tanggal 13 Desember 2013, Penggugat beberapa kali datang ke kantor Tergugat II, meminta uang sisa pembayaran yang Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut, tetapi Tergugat II tidak menyerahkan karena pada saat itu Penggugat tidak menghadirkan salah satu ahli waris yang belum tanda tangan akta (saat itu Penggugat memberikan alasan saudaranya tersebut sedang pelatihan diluar daerah), Penggugat tetap berkeras mau mengambil uang tersebut dan Tergugat II tetap meminta Penggugat harus menghadirkan salah satu saudaranya tersebut baru menyerahkan sisa uang tersebut kepada Penggugat, mendengar alasan Tergugat II tersebut Penggugat marah-marah dan keluar dari ruangan Tergugat II dengan membanting pintu kantor Tergugat II.

Halaman 19 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak semua dalil dan tuntutan Penggugat, mengenai perbuatan Tergugat II yang dikatakan melanggar Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka 4, karena dalam hal ini Tergugat II sudah melaksanakan kewajiban sebagai Notaris sebagaimana yang telah diatur dalam UUJN Pasal 14 dan Pasal 15, yang mana semua para pihak telah berhadir dan menandatangani akta tersebut secara sempurna, yang kemudian ditindaklanjuti oleh Tergugat II dengan memberikan salinan atas akta tersebut kepada para pihak. Adapun dalil Penggugat mengenai kwitansi kosong yang diberikan oleh Tergugat II kepada Penggugat, dalam konteks perkara ini adalah tidak dapat dikatakan sebagai pelanggaran dalam UUJN. Hal ini dikarenakan saat itu Tergugat II hendak menyerahkan uang titipan dari Tergugat I yang ada pada Tergugat II kepada Penggugat sebagai pembayaran pelunasan sisa harga atas objek jual beli yang dimaksud dalam akta tersebut, yakni sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah). Dan dikarenakan pada saat itu, Penggugat tidak ada membawa kwitansi sebagai tanda terima atas uang tersebut, maka oleh Tergugat II diambilkanlah kwitansi kosong yang ada di kantor Tergugat II dan diberikan kepada Penggugat untuk diisi sendiri oleh Penggugat sebagai bukti tanda terima atas uang Tergugat I yang sebelumnya dititipkan kepada Tergugat II, sebagai bukti pertanggungjawaban Tergugat II kepada Tergugat I nantinya.
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat mengenai sita jaminan dan uang paksa (dwangsoom), dengan tegas Tergugat II menolaknya karena tidak beralasan hukum.
5. Bahwa mengenai gugatan Penggugat selebihnya, Tergugat II dengan tegas menolaknya, oleh karena itu semua dalil dan tuntutan Penggugat harus dinilai tidak beralasan hukum dan patut ditolak.

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

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

DALAM REKOPENSI

1. Bahwa mohon semua uraian eksepsi dan pokok perkara di atas dicatat dan terulang kembali dalam bagian rekopensi ini;
2. Bahwa dikarenakan adanya gugatan dari Penggugat, yang mana dalam kenyataannya Tergugat I tidak ada melakukan wanprestasi, justru Penggugat lah yang melakukan wanprestasi, dimana Penggugat secara

Halaman 20 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb



sepihak dan sendirian berkeinginan membatalkan perjanjian yang telah para pihak sepakati dan dibuat di hadapan Tergugat II, dan dalam gugatan tersebut Penggugat telah menarik Tergugat II sebagai salah satu pihak yang tergugat, hal ini membawa akibat dan dampak yang sangat merugikan bagi Tergugat II, baik itu secara *in materiil* berupa Tergugat II ikut direpotkan dengan adanya perkara ini, sehingga waktu yang sangat berharga yang seharusnya Tergugat II dapat dicurahkan kepada urusan pekerjaan, disini jadi tersita untuk melayani gugatan Penggugat tersebut. Selain itu gugatan ini juga membawa akibat kerugian yang dialami Tergugat II dalam bentuk *moriiil*, dimana nama baik Tergugat II selaku Pejabat Notaris menjadi tercemar, baik di kalangan Notaris/PPAT maupun di masyarakat yang mengetahui adanya gugatan ini. Kesemuanya itu apabila ditaksir sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Dan atas kerugian itu, Tergugat II patut menuntut secara hukum kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar secara tunai kepada Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonpensi, setelah putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap.

3. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonpensi, mohon Pengadilan Negeri Banjarbaru meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi;
4. Bahwa agar nantinya putusan ini dilaksanakan secara sukarela, patut pula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dihukum membayar uang paksa kepada Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonpensi, sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) per-harinya sebagai dwangsom, setiap Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan atas perkara ini diucapkan sampai dilaksanakan;
5. Bahwa menurut Pasal 191 RBg, cukup alasan apabila Majelis Hakim menjatuhkan putusan serta merta dijalankan lebih dahulu walaupun Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi banding atau kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat II Kompensi/ Penggugat Rekonpensi memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan dan menjatuhkan putusan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Kompensi seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah menurut hukum Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 398, tertanggal 28 Agustus 2013, yang dibuat dihadapan Tergugat II (KEWES LINDRI HARIANI, SH.,M.Kn), selaku Pejabat Notaris di Banjarbaru.
3. Menyatakan perbuatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi wanprestasi atau ingkar janji;
4. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi /Tergugat II Kompensi berupa :
 - Kerugian moriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), secara TUNAI.
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
6. Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi, sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
7. Menyatakan putusan pengadilan ini serta merta dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi banding atau kasasi;
8. Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara.

Atau, menjatuhkan putusan lain yang adil dan patut menurut hukum.

Menimbang, bahwa selanjutnya **Penggugat** telah mengajukan **Replik** masing-masing tertanggal **23 Nopember 2017**, kemudian **Tergugat I** dan **Tergugat II** telah mengajukan **Duplik** masing-masing tertanggal **30 Nopember 2017**, yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap sudah termasuk dalam putusan ini dan sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil terhadap gugatannya, **Penggugat** telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 3959 Desa/Kelurahan Sei Ulin/Sei Besar., Kecamatan Banjarbaru., Kabupaten Banjar., Propinsi Kalimantan Selatan atas nama Sugian Noor bin Ansyar D., Gambar Situasi Nomor 3855/PPT/1995 yang telah diubah menjadi Hak Milik Nomor 5649 Desa/Kelurahan Sei Ulin., Kecamatan Banjarbaru Utara., Kabupaten Banjarbaru., Propinsi Kalimantan Selatan., Gambar Situasi Nomor 1975/SU/2014, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda

P-1;

Halaman 22 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb



2. Surat Kematian H. Sugian Noor Nomor 10/MT/PLM/2004 tanggal 8 Maret 2004, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-2;
3. Kutipan Akta Kematian atas nama Siti Arniati Nomor 6372-KM-24082016-0001, di Tapin., tanggal 15 Agustus 2016, yang dikeluarkan di Banjarbaru tanggal 24 Agustus 2016, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-3;
4. Surat Pernyataan Ahli Waris dari H. Sugian Noor yang ditandatangani oleh Hj. Siti Arniati, Siti Sugiarti, Siti Noormiati, Bahrin Noo. H., Zainuddin Noor, dibuat di Landasan Ulin, tanggal 25 Oktober 2012, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-4a;
5. Surat Pernyataan Ahli Waris dari Hj. Siti Arniati yang ditandatangani oleh Siti Sugiarti, Siti Noormiati, Bahrin Noo. H., Zainuddin Noor, disaksikan oleh Hj. Lili Fauziah dan Maya Fitriani diketahui oleh Kelurahan Sungai Ulin., RT. 004., RW. 001, Mengetahui Lurah Sungai Ulin dibuat di Banjarbaru, tanggal 23 Agustus 2016, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda----- P-4b;
6. Perjanjian Ikatan Jual Beli., Penghadap 1. Nyonya Hajjah Siti Arniati., 2. Tuan Haji Bahrin Noor., 3. Nyonya Siti Noormiati., 4. Tuan Zainuddin Noor., 5. Nyonya Siti Sugiarti., yang disebut sebagai Penjual/Pihak Pertama dan Tuan Murjani disebut sebagai Pembeli/Pihak Kedua, tanggal 28 Agustus 2018., Nomor 398 dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kewes Lindri Hariani, S. H., M. Kn, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-5;
7. Rekening tahapan BCA Nomor Rekening 07895143227 atas nama Hj. Lily Fauziah., yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-6;
8. Fotocopy dari asli rekening Koran Bank Mandiri Nomor Rekening 0310007715330 atas nama Hj. Lily Fauziah, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda----- P-7

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa fotocopy bukti P-3, P-6, P-7 yang telah disesuaikan dengan aslinya kecuali fotocopy bukti P-1, P-2, P-4a, P-b, P-5 tidak ada aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, **Tergugat I** telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

Halaman 23 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy kwitansi pembayaran yang telah diterima dari H. Madi ke Siti Noormiati sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran uang muka pembelian tanah dan rumah yang beralamat di Jalan Bayangkara Nomor 56., RT. 1., RW. 4., di Banjarbaru, pada tanggal 16 Oktober 2010, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda -----

T.I-1;

2. kwitansi pembayaran yang diterima dari H. Murjani ke Siti Noormiati sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) perihal untuk pembelian tanah dengan luas 3.092 sertifikat milik atas nama Sugianor Nomor 3959 seharga Rp2.400.000.000,00 (dua milyar empat ratus juta rupiah) sisa Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dengan catatan termasuk harga DP mobil Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), di Banjarbaru, tanggal 17 Mei 2013, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-2;

3. kwitansi pembayaran yang diterima dari H. Murjani ke Siti Noormiati sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) perihal angsuran Ke II (dua) pembayaran tanah dari total Rp2.400.000.000,00 (dua milyar empat ratus juta rupiah) sisa Rp100.000.000, 00 (seratus juta rupiah) yang akan dibayar saat penandatanganan selesai oleh Ahli Waris, di Martapura Timur, tanggal 28 Agustus 2013, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda -----

T.I-3;

4. Salinan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli., Penghadap 1. Nyonya Hj. Siti Arniati., 2. Tuan H. Bahrin Noor., 3. Nyonya Siti Noormiati., 4. Tuan Zainuddin Noor., 5. Nyonya Siti Sugiarti., 6. Tuan Murjani., 7. Nyonya Hj. Lily Fauziah., tanggal 28 Agustus 2018., Nomor 398 dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kewes Lindri Hariani, S. H., M. Kn, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-4;

5. Salinan Kuasa Untuk Menjual., Penghadap 1. Nyonya Hj. Siti Arniati., 2. Tuan H. Bahrin Noor., 3. Nyonya Siti Arniati., 4. Tuan Zainuddin Noor., 5. Tuan Murjani, dkk tanggal 28 Agustus 2013, Nomor 399., dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kewes Lindri Hariani, S. H., M. Kn, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-5;

6. kwitansi pembayaran yang diterima dari Hj. Jani uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk pembayaran harga tanah di

Halaman 24 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarbaru, tanggal 13 Desember 2013, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-6;

7. Buku Tanah Hak Milik Nomor 3959 Desa/Kelurahan Sei Ulin/Sei Besar., Kecamatan Banjarbaru., Kabupaten Banjar., Propinsi Kalimantan Selatan atas nama Sugian Noor bin Ansyar D., Gambar Situasi Nomor 3855/PPT/1995 yang telah diubah menjadi Hak Milik Nomor 5649 Desa/Kelurahan Sei Ulin., Kecamatan Banjarbaru Utara., Kabupaten Banjarbaru., Propinsi Kalimantan Selatan., Gambar Situasi Nomor 1975/SU/2014, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-7;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa fotocopy bukti T.I-1 sampai dengan T.I-7 yang telah disesuaikan dengan aslinya dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Tergugat I dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, **Tergugat II** telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy Perjanjian Ikatan Jual Beli., Penghadap 1. Nyonya Hajjah Siti Arniati., 2. Tuan Haji Bahrin Noor., 3. Nyonya Siti Noormiati., 4. Tuan Zainuddin Noor., 5. Nyonya Siti Sugiarti., yang disebut sebagai Penjual/Pihak Pertama dan Tuan Murjani disebut sebagai Pembeli/Pihak Kedua, tanggal 28 Agustus 2018., Nomor 398 dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kewes Lindri Hariani, S. H., M. Kn, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.II-1;
2. Kuasa Untuk Menjual., Penghadap 1. Nyonya Hajjah Siti Arniati., 2. Tuan Haji Bahrin Noor., 3. Nyonya Siti Arniati., 4. Tuan Zainuddin Noor., 5. Nyonya Siti Sugiarti., disebut sebagai Penerima Kuasa dan Tuan Murjani sebagai Penerima Kuasa tanggal 28 Agustus 2013, Nomor 399., dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kewes Lindri Hariani, S. H., M. Kn, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.II-2;
3. kwitansi pembayaran yang diterima dari Hj. Jani uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk pembayaran harga tanah di Banjarbaru, tanggal 13 Desember 2013, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.II-3;
4. Kartu Tanda Penduduk atas nama 1. Hj. Siti Arniati dengan NIK 637101410530002 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Banjarbaru tanggal 9 April 2013., 2. Bahrin Noor. H., dengan NIK. 6372052307790005 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan

Halaman 25 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dan Pencatatan Sipil Kota Banjarbaru tanggal 13 Pebruari 2012., 3. Siti Noormiati dengan NIK 6372055207710002 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Banjarbaru tanggal 9 April 2013., 4. Zahrudin Noor dengan NIK 6304151702830001 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Capil Kabupaten Barito Kuala tanggal 19 Mei 2009, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.II-4;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa fotocopy bukti T.II-1 sampai dengan T.II-3 yang telah disesuaikan dengan aslinya kecuali fotocopy bukti T.II-4 tidak ada aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa **Penggugat** tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, **Tergugat I dan Tergugat II** melalui Kuasanya juga mengajukan **4 (empat) orang** saksi, yaitu saksi **MUHAMMAD SHOBIRIN.**, saksi **RAHMADI. H.**, saksi **M. ZAINI** dan saksi **WAHYUNINGSIH** namun saksi **MUHAMMAD SHOBIRIN** dan saksi **RAHMADI. H** mengundurkan diri menjadi saksi karena ada hubungan keluarga dengan Tergugat I, sehingga saksi yang telah memberikan keterangan di depan persidangan, sebagai berikut :

1. Saksi **M. ZAINI**, memberikan keterangan dibawah sumpah :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II namun tidak ada hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja;
- Bahwa saksi diperiksa dalam keadaan sehat dan bersedia memberikan keterangan dalam perkara ini;
- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan Penggugat masih menguasai tanah yang telah dibeli oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi bekerja sebagai makelar tanah;
- Bahwa saksi kenal Tergugat I karena saksi yang menawarkan tanah kepada Tergugat I yang saat itu Tergugat I mengatakan kepada saksi bahwa minta dicarikan tanah;
- Bahwa saksi setelah diminta Tergugat I untuk mencarikan tanah yang akan dijual kemudian bertemu dengan Penggugat yang pada saat itu Penggugat akan menjual tanah atas nama Bapak Penggugat, yaitu Sugian Noor;
- Bahwa saksi dan Tergugat I ada melihat tanah yang akan dijual Penggugat tersebut kemudian dilakukan kesepakatan jual beli antara Penggugat dan

Halaman 26 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb



Tergugat I pada tahun 2013, yaitu sebesar Rp2.400.000.000,00 (dua milyar empat ratus juta rupiah);

- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T.I-2 dan saksi menjelaskan bukti surat tersebut adalah kwitansi pembayaran yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat dimana Tergugat I baru membayar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah); (bukti surat diperlihatkan dipersidangan)
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I masih kurang dalam pembayaran jual beli dengan Penggugat yaitu sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan akan dibayarkan oleh Tergugat I pada saat akan penandatanganan akta jual beli selesai;
- Bahwa saksi pada saat kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I berperan sebagai perantara dan mendapat upah atau komisi dari Penggugat setelah Penggugat mendapatkan uang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) namun tidak ada perjanjian tertulis hanya lisan saja;
- Bahwa saksi telah menerima uang sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dari Penggugat tetapi ingin diminta lagi oleh Penggugat sedangkan uang tersebut telah saksi bagi ke perantara lainnya menjadi 8 (delapan) bagian sehingga masing-masing perantara mendapat uang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan saat pembayaran semua perantara ikut melihatnya;
- Bahwa saksi tidak mendapat upah atau komisi dari Tergugat I untuk menjualkan tanah milik Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T.I-7 dan saksi menjelaskan bukti surat tersebut berupa sertifikat tanah yang disengketakan antara Tergugat I dan dan Penggugat yang saksi ambil dari H. Rahmadi; (bukti surat diperlihatkan dipersidangan)
- Bahwa saksi mengetahui yang menguasai tanah tersebut adalah Penggugat namun saksi tidak mengetahui mengapa Penggugat menguasai tanah tersebut karena sepengetahuan saksi tanah tersebut sudah dibayar oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui kekurangan pembayaran yang belum diselesaikan oleh Tergugat I sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tapi dititipkan kepada Tergugat II sebesar Rp200.000.000,00 (dua

Halaman 27 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb



ratus juta rupiah) dan sisanya Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sudah dibayarkan namun saksi tidak mengetahui secara langsung melainkan saksi mendengarnya dari Tergugat I;

- Bahwa saksi mendengar Tergugat I menitipkan uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk proses turun waris;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah yang disengketakan tersebut di Landasan Ulin dengan ukuran ± (kurang lebih) 3.000m² (tiga ribu meter persegi) namun saksi jarang lewat di depan tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui system pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan cara transfer dan ada rinciannya, serta bertahap mulai dari Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), ada juga yang Rp2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat ada bukti pembayarannya yaitu kwitansi sesuai dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I namun saksi tidak pernah melihat langsung penandatanganan kwitansi pembayaran tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan tanggal dan berapa kali pembayaran dilakukan oleh Tergugat I sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) kepada Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat uang yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat namun saksi pernah melihatnya saat pembayaran uang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui yang melihat langsung proses penandatanganan kwitansi pembayaran serta serah terima kwitansi yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah Muhammad Sobirin, yaitu saudara kandung dari Tergugat I dan H. Rahmadi, yaitu ipar Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui dalam kwitansi pembayaran tersebut ada nama terang yang menerima dan tanda tangan Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui awalnya Tergugat I membayar uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), kemudian Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), kwitansi ketiga sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan yang terakhir sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui pembayaran tersebut dari Muhammad Sobirin dan Tergugat I lalu melihat bukti surat berupa kwitansi pembayaran yang dilakukan secara bertahap;

Halaman 28 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui pembayaran uang sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dilakukan dengan cara memberikan mobil dan saksi melihatnya;
- Bahwa saksi mengetahui pembayaran mobil dilakukan dengan cara berbarengan antara mobil dengan uang Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui tidak ada perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I pada saat menyerahkan mobil tetapi didalam kwitansi pembayaran sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui dari Muhammad Sobirin dan Tergugat I kalau Tergugat I menitipkan uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang dikuasai oleh Penggugat ada bangunannya yaitu 2 (dua) buah rumah dan sertipikat tanah tersebut dikuasai Tergugat I namun masih atas nama Sugian Noor;
- Bahwa saksi melihat proses penandatanganan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I didepan Notaris yang dalam hal ini menjadi Tergugat II tetapi saksi berada diluar;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat menyerahkan sertipikat tanah tersebut kepada H. Rahmadi sebelum penyerahan Akta Jual Beli dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui yang hadir dalam penandatanganan Akta Jual Beli didepan Notaris yang sekarang menjadi Tergugat II adalah Penggugat, Muhammad Sobirin (adik Tergugat I) dan Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T.I-1 karena diperlihatkan Tergugat I; (bukti surat diperlihatkan dipersidangan)
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T.I-2 dan hadir pada saat pembayaran yang dilakukan dengan cara mentransfer uang dari Tergugat I kepada Penggugat dimana kemudian saksi mendapatkan upah dari Penggugat sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah); (bukti surat diperlihatkan dipersidangan)
- Bahwa saksi mengetahui yang mentransfer uang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) kepada Penggugat adalah H. Rahmadi dan dari pihak Penggugat dihadiri Penggugat dan Hj. Lily

Halaman 29 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termaut 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)



Fauziah sedangkan dari pihak Tergugat I dihadiri Tergugat I, H. Rahmadi, Pak Iwan (anak buah Tergugat I);

- Bahwa saksi tidak pernah membaca isi perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat didepan Notaris yang sekarang ini menjadi Tergugat II;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat P-5 atau T.I-4 tetapi yang saksi ketahui sisa uang Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tersebut sudah diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II karena dari cerita H. Rahmadi dan Tergugat I bahwa Tergugat I sudah menyerahkan uang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dimana Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang dikasih kepada Tergugat II dan untuk Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sudah dititipkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat mengetahui bahwa Tergugat I sudah menyerahkan uang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada Tergugat II;
2. Saksi **WAHYUNINGSIH**, memberikan keterangan tanpa diangkat sumpah karena Penggugat keberatan atas saksi, dimana saksi merupakan karyawan dan mendapatkan gaji dari Tergugat II:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I namun tidak ada hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja, sedangkan dengan Tergugat II saksi kenal dan terikat hubungan kerja namun tidak ada hubungan keluarga;
 - Bahwa saksi diperiksa dalam keadaan sehat dan bersedia memberikan keterangan dalam perkara ini;
 - Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan antara Tergugat I dan Penggugat telah melakukan penandatanganan jual beli didepan Notaris yang sekarang menjadi Tergugat II;
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I hanya sebatas kenal karena Tergugat I pernah melakukan jual beli yang dilakukan didepan Tergugat II;
 - Bahwa saksi adalah salah satu karyawan di Notaris Kewes Lindri yang sekarang menjadi Tergugat II;
 - Bahwa saksi mengetahui yang datang pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 398 adalah Ahli Waris dari Sugian Noor yaitu Penggugat dan Tergugat I karena saat itu saksi menjadi saksi beserta Aprina;

Halaman 30 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui saksi yang dihadirkan pada saat penandatanganan tidak ada yang dari pihak Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui saat itu Tergugat I hadir dan ada beberapa Ahli Waris dari Sugian Noor yang tidak hadir sehingga penandatanganan menyusul;
- Bahwa saksi mengetahui harga jual beli tanah berikut 2 (dua) buah bangunan yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan kesepakatan bersama tersebut dengan harga Rp2.400.000.000,00 (dua milyar empat ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I membayar dengan cara mentransfer dan memakai kwitansi dan sepengetahuan saksi dalam Akta Jual Beli tersebut Tergugat I sudah membayar uang sebesar Rp2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) kepada Penggugat dan kekurangannya sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan Tergugat I sudah menyerahkan Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat dan menitipkan sisa uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat II apabila pihak dari Penggugat sudah lengkap menandatangani dan disepakati tanda tangan menyusul;
- Bahwa saksi tidak melihat dan tidak mengetahui Tergugat II menyerahkan uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat namun dari kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Penggugat diketahui Tergugat II sudah menyerahkan uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
- Bahwa saksi melihat Tergugat I melakukan penitipan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat II setelah membayarkan uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui saat penandatanganan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 398 sesuai dengan bukti surat P-5; T.I-4; T.II-1 sesuai sertipikat tanah dengan bukti surat P-1; T.I-7 yang dibawa didepan Notaris yang merupakan Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tidak termasuk dalam Rp2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) melainkan kekurangan pembayaran sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sesuai dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 398 dalam Pasal 2;

Halaman 31 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P-1 atau T. I-7 pada saat penandatanganan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 398; (bukti surat diperlihatkan dipersidangan)
 - Bahwa saksi mengetahui Tergugat I menyerahkan kekurangan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang ditipkan kepada Tergugat II pada saat beberapa hari setelah Tergugat II menyerahkan pembayaran uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
 - Bahwa saksi mengetahui Tergugat I menitipkan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) karena menunggu kelengkapan tanda tangan dari Ahli Waris Sugian Noor;
 - Bahwa saksi melihat langsung Tergugat II menyerahkan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Penggugat di kantor Tergugat II dan kwitansi pembayaran Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sudah ada sebelum pembayaran uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - Bahwa saksi tidak melihat secara langsung Tergugat I membayar uang sebesar Rp2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) kepada Penggugat tetapi saksi pernah melihat kwitansi pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I secara bertahap;
 - Bahwa saksi mendengar Tergugat II sebagai Notaris membacakan Perjanjian Ikatan Akta Jual Beli tersebut;
 - Bahwa saksi mengetahui sertifikat tanah tersebut atas nama Sugian Noor (Alm) yang merupakan ayah dari Penggugat;
 - Bahwa saksi mengetahui mengapa masih dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli bukan Akta Jual Beli karena belum turun waris;
- Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut Tergugat I dan Tergugat II membenarkannya sedangkan Penggugat akan menanggapi dengan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan **Pemeriksaan Setempat** pada hari **Kamis** tanggal **14 Desember 2017** namun untuk mempersingkat putusan, hasil Pemeriksaan Setempat tersebut tidak dimuat dalam putusan ini tetapi termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dari putusan ini;



Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan surat permohonan Sita Jaminan tertanggal 11 Januari 2018;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Sita Jaminan yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II, telah ditetapkan oleh Majelis Hakim dengan Penetapan Nomor 47/Pen.Pdt.G/2017/PN Bjb, tanggal 15 Februari 2018, dengan diktum sebagai berikut :

M e n e t a p k a n :

1. Mengabulkan permohonan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi tersebut di atas ;
2. Memerintahkan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Banjarbaru atau jika berhalangan diganti oleh wakilnya yang sah, disertai 2 (dua) orang saksi untuk melakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), terhadap :

Sebidang tanah dan dua bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Bayangkara Nomor 56., RT. 004., RW. 001., Kelurahan Sungai Ulin., Kecamatan Banjarbaru Utara., Kota Banjarbaru, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 3959/Desa Sungai Ulin/Sei Besar., Kecamatan Banjarbaru Utara., Kabupaten Banjar., Propinsi Kalimantan selatan., Gambar Situasi No.3855/PPT/1995 tanggal 8 Nopember 1995, atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D, dengan ukuran seluas 3.092 m² (tiga ribu sembilan puluh dua meter persegi), sebagaimana dalam Akta Notaris Kewes Lindri Hariani, S.H., M.Kn (Tergugat II Konpensi) tanggal 28 Agustus 2013, Nomor 398 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli;

Menimbang, bahwa **Penggugat** telah mengajukan kesimpulannya tertanggal **1 Februari 2018** sedangkan **Tergugat I** dan **Tergugat II** juga telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal **1 Februari 2018**;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan di persidangan dan menyatakan mohon diberikan putusan terhadap perkara ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

DALAM EKSEPSI

Halaman 33 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb



Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang tertuang dalam jawaban tertanggal 16 November 2017 yang pada pokoknya eksepsi tersebut adalah eksepsi yang sama, sehingga majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dengan bersama sama yang pokoknya dalah sebagai berikut:

Gugatan Penggugat Kurang Subyek (*plurium litis consortium*)

1. Bahwa berdasarkan bukti berupa Akta Nomor 398 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli dibuat dihadapan Tergugat II, selaku Notaris di Banjarbaru, pada tanggal 28 Agustus 2013, yang mana dalam akta tersebut telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak yakni :
 - Nyonya Hj. Siti Arniati
 - Tuan H. Bahrin Noor
 - Nyonya Siti Noormiati
 - Tuan Zainuddin Noor
 - Nyonya Siti SugiartiSemuanya ahli waris dari almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D, berdasarkan Surat Keterangan Kematian yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Pemurus Dalam Nomor 172/MT-PLM/2012, tanggal 24 Oktober 2012, selaku pihak Penjual/Pihak Pertama; dan Tuan Murjani Selaku Pembeli/Pihak Kedua Untuk melakukan tindakan hukum mengenai jual beli sebidang tanah beserta bangunan/tanaman di atasnya milik orang tuanya almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D, yang, terletak di Jalan Bayangkara No.56, RT.004, RW.001, Kelurahan Desa Sungai Ulin/Sei. Besar, Kecamatan Banjarbaru Utara, dahulu masuk wilayah Kabupaten Banjar sekarang masuk wilayah Kota Banjarbaru, dengan ukuran luas seluruhnya 3.092 M² (tiga ribu sembilan puluh dua meter persegi), sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.3959/Desa Sungai Ulin, Gambar Situasi No.3855/PPT/1995, tanggal 8 November 1995, seluas 3.092 M² (tiga ribu sembilan puluh dua meter persegi), atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D, sebesar Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah).
2. Bahwa berdasarkan Akta Notaris Nomor : 398 tersebut, secara jelas sekali disebutkan bahwa para penghadap yang membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah beserta bangunan/tanaman di atasnya milik almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.3959/Desa Sungai Ulin, Gambar Situasi No.3855/PPT/1995, tanggal 8 November 1995, seluas 3.092 M² (tiga ribu sembilan puluh dua meter

Halaman 34 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb



persegi), atas nama Sugian Noor Bin Ansyar D, yang terletak di Desa Sungai Ulin/Sei. Besar, Kecamatan Banjarbaru Utara, (dahulu masuk wilayah Kabupaten Banjar sekarang menjadi Kota Banjarbaru), adalah para ahli waris dari almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D, yakni: Hj. Siti Arniati, H. Bahrin Noor, Siti Noormiati, Zainuddin Noor dan Siti Sugiarti.

3. Bahwa dengan demikian berdasarkan fakta hukum di atas, tindakan Penggugat (Siti Noormiati) salah satu penghadap atau salah satu ahli waris almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D yang dalam gugatannya sekarang ini menuntut pembatalan pengikatan jual beli tersebut adalah bentuk gugatan yang *error in persona* atau yang disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap, yang mana dalam hal ini penggugat bertindak secara sendirian tanpa mengikutsertakan para ahli waris lainnya. Dengan kata lain, masih ada orang yang harus ditarik bertindak sebagai Penggugat yakni para ahli waris almarhum Sugian Noor Bin Ansyar D lainnya. Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium*, yang berarti gugatan kurang pihaknya, maka gugatan Penggugat ini dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil, akibatnya lebih lanjut, gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa penggugat yang dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada **DR. MASDARI TASMIN, S.H., M.H., H. IDEHANI. M, S.H., DEDE MAULANA, S.H., YENNI. N. WULANDARI, S.Kom., S.H., HUMAYNI, S.H** dan **YULIYANA, S.H.**, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum DR. Masdari Tasmin S.H., M.H, berkantor di Jalan Pangeran Hidayatullah (Ruko STIH Sultan Adam) No.1, Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juli 2017, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dibawah Register Nomor 101/PEN.SK/PDT/2017/PN.BJB, pada tanggal 17 Juli 2017.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 3959 Desa/Kelurahan Sei Ulin/Sei Besar., Kecamatan Banjarbaru., Kabupaten Banjar., Propinsi Kalimantan Selatan atas nama Sugian Noor bin Ansyar D., Gambar Situasi Nomor 3855/PPT/1995 yang telah diubah menjadi Hak Milik Nomor 5649 Desa/Kelurahan Sei Ulin., Kecamatan Banjarbaru Utara.,

Halaman 35 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Banjarbaru., Propinsi Kalimantan Selatan., Gambar Situasi Nomor 1975/SU/2014, yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-1, Surat Kematian H. Sugian Noor Nomor 10/MT/PLM/2004 tanggal 8 Maret 2004, yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-2, Kutipan Akta Kematian atas nama Siti Arniati Nomor 6372-KM-24082016-0001, di Tapin., tanggal 15 Agustus 2016, yang dikeluarkan di Banjarbaru tanggal 24 Agustus 2016, yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-3, Surat Pernyataan Ahli Waris dari H. Sugian Noor yang ditandatangani oleh Hj. Siti Arniati, Siti Sugiarti, Siti Noormiati, Bahrin Noo. H., Zainuddin Noor, dibuat di Landasan Ulin, tanggal 25 Oktober 2012, yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-4a, Surat Pernyataan Ahli Waris dari Hj. Siti Arniati yang ditandatangani oleh Siti Sugiarti, Siti Noormiati, Bahrin Noo. H., Zainuddin Noor, disaksikan oleh Hj. Lili Fauziah dan Maya Fitriani diketahui oleh Kelurahan Sungai Ulin., RT. 004., RW. 001., Mengetahui Lurah Sungai Ulin dibuat di Banjarbaru, tanggal 23 Agustus 2016, yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-4b, Perjanjian Ikatan Jual Beli., Penghadap 1. Nyonya Hajjah Siti Arniati., 2. Tuan Haji Bahrin Noor., 3. Nyonya Siti Noormiati., 4. Tuan Zainuddin Noor., 5. Nyonya Siti Sugiarti., yang disebut sebagai Penjual/Pihak Pertama dan Tuan Murjani disebut sebagai Pembeli/Pihak Kedua, tanggal 28 Agustus 2018., Nomor 398 dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kewes Lindri Hariani, S. H., M. Kn, yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-5, bahwa dalam bukti bukti tersebut jelas menyatakan bahwa penggugat pada dasarnya adalah salah satu ahli waris yang melakukan jual beli dengan Tergugat I yang dilakukan dihadapan Tergugat II dan berdasarkan bukti Rekening tahapan BCA Nomor Rekening 07895143227 atas nama Hj. Lily Fauziah yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-6., dan Fotocopy dari asli rekening Koran Bank Mandiri Nomor Rekening 0310007715330 atas nama Hj. Lily Fauziah, yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-7 Tergugat I pernah melakukan pembayaran kepada salah satu ahli waris yang bernama Hj. Lily Fauziah;

Menimbang, bahwa mengenai pihak-pihak yang berperkara, sebelumnya telah ada Putusan Mahkamah Agung RI yang menyebutkan batasannya yaitu dalam **Putusan Mahkamah Agung No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971** dimana menyatakan bahwa pada prinsipnya menyebutkan : “Bahwa hanya Penggugat-lah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya” dengan berdasar pada **putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4 K/Sip/1958**, berbunyi : “Syarat mutlak untuk menuntut

Halaman 36 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak” ;

Menimbang, bahwa namun demikian menurut Majelis Hakim mengenai penerapan **Putusan Mahkamah Agung No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971** tersebut harus-lah berhati-hati penerapannya dan tidak tepat bila diterapkan secara kaku dan sempit karena setiap perkara (perdata) itu bersifat kasuistis atau berbeda-beda tergantung bagaimana keadaan perkaranya berdasarkan fakta di persidangan, seperti halnya dalam **putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2438 K/ Sip / 1980**, yang berkaidah hukum “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara”,

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi pihak Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan dan karena formalitas gugatan tidak terpenuhi karena kurangnya pihak maka sebagai konsekwensi yuridisnya gugatan PENGGUGAT tersebut harus dinyatakan **tidak dapat diterima (Niet Onvankerlijk verklaard)** hal ini sejalan dengan **putusan Mahkamah Agung tertanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970** yang berbunyi “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna karena kekurangan para pihak yang berperkara”

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas Majelis Hakim harus menyatakan dengan tegas gugatan tidak dapat diterima dan tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi pokok gugatan PENGGUGAT tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) maka terhadap surat-surat bukti lainnya yang diajukan baik oleh Pihak PENGGUGAT maupun oleh Pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang tidak dipertimbangkan dalam Putusan ini, Majelis Hakim menganggap sudah cukup dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM KONVENSI:

Halaman 37 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat telah dikabulkan dan dalam gugatan konvensi tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan sehingga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke verklaard*) maka dengan demikian gugatan Penggugat dalam Konvensi haruslah pula dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke verklaard*);

DALAM REKONVENS

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan Jawabannya terhadap perkara konvensi telah pula mengemukakan gugatan rekonsensinya sehingga dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat dalam Rekonvensi dan Pengugat dalam Konvensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi / tergugat dalam Konvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat dalam Rekonvensi / tergugat dalam Konvensi ternyata berhubungan erat dengan perkara dalam konvensi sedangkan perkara dalam konvensi tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan sehingga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke verklaard*) maka dengan demikian gugatan dalam Rekonvensi dari Para Penggugat dalam Rekonvensi / tergugat dalam Konvensi haruslah pula dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke verklaard*);

Menimbang, bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan sita jaminan tanggal 11 Januari 2018 dan telah pula diletakkan sita jaminan berdasarkan Penetapan Nomor 47/Pen.Pdt.G/2017/PN Bjb, tanggal 15 Februari 2018;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke verklaard*), berdasarkan pasal 260 RBg memerintahkan untuk mencabut penyitaan yang tertuang dalam Penetapan Nomor 47/Pen.Pdt.G/2017/PN Bjb;



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka sebagaimana ketentuan dalam Pasal 192 ayat 1 Rbg, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi adalah sebagai pihak yang kalah maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan SEMA Nomor. 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata, pasal 260 RBg, Pasal 192 Ayat 1 RBg serta peraturan hukum lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II.

DALAM KONVENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijksverklaard*).

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi/ Para Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijksverklaard*);
- Memerintahkan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Banjarbaru atau jika berhalangan diganti oleh wakilnya yang sah, disertai 2 (dua) orang saksi untuk melakukan pengangkatan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), terhadap : Sebidang tanah dan dua bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Bayangkara Nomor 56., RT. 004., RW. 001., Kelurahan Sungai Ulin., Kecamatan Banjarbaru Utara., Kota Banjarbaru, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 3959/Desa Sungai Ulin/Sei Besar., Kecamatan Banjarbaru Utara., Kabupaten Banjar., Propinsi Kalimantan selatan., Gambar Situasi No.3855/PPT/1995 tanggal 8 Nopember 1995, atas

Halaman 39 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Sugian Noor Bin Ansyar D, dengan ukuran seluas 3.092 m² (tiga ribu sembilan puluh dua meter persegi), sebagaimana dalam Akta Notaris Kewes Lindri Hariani, S.H., M.Kn (Tergugat II Kompensi) tanggal 28 Agustus 2013, Nomor 398 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.298.000,- (dua juta dua ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari **Senin**, tanggal **02 April 2018**, oleh **LILIEK FITRI HANDAYANI, S.H**, selaku Hakim Ketua, **SAMSIATI, S.H., M.H** dan **AHMAD FAISAL. M, S.H., M.H** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Kamis**, tanggal **12 April 2018**, pada persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh **AYU REVINA OCTAVIA, S.T., S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Ttd

Ttd

1. SAMSIATI, S.H., M.H

LILIEK FITRI HANDAYANI, S.H

Ttd

2. AHMAD FAISAL. M, S.H., M.H

PANITERA PENGGANTI,

Ttd

AYU REVINA OCTAVIA, S.T., S.H., M.H

Halaman 40 dari 41, Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

➤ Pendaftaran Gugatan -----	Rp.	30.000,-
➤ Biaya Proses -----	Rp.	50.000,-
➤ Relas Panggilan -----	Rp.	2.207.000,-
➤ Redaksi -----	Rp.	6.000,-
➤ Materai Putusan -----	Rp.	5.000,-
Jumlah	Rp.	2.298.000,-

(dua juta dua ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah)

Salinan Resmi

An. WAKIL KETUA PENGADILAN NEGERI BANJARBARU
PANITERA

H. BURHANUDDIN, S. H.
NIP. 19621205 198603 1 004