



P U T U S A N

Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Barabai yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

DRS. H. SAIFUL RASYID, M.M., Kewarganegaraan Indonesia lahir di Barabai pada tanggal 2 November 1952, beralamat di Komplek RJA DPR RI Kalibata Blok C2 / 212 RT. 013 RW. 005 Kelurahan Rajawati, Kecamatan Pancoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Roswini, S.H. bertempat tinggal di Jalan Banjar Indah I No.35 RT.011 RW.002, Kelurahan Perumus Dalam, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin berdasarkan surat kuasa insidentil tanggal 6 Januari 2023, dengan domisli elektronik ulunbungas@gmail.com **selanjutnya disebut sebagai Penggugat;**

Lawan:

1. MAMIEK SUNAMI ACHMADI, bertempat tinggal di Perum Bumi Mas Indah Blok F2/23 RT.001 RW.007 Kelurahan Jedong Kecamatan Wagir, Malang, Provinsi Jawa Timur 65158, Desa Jedong, Wagir, Kabupaten Malang, Jawa Timur **selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;**

2. YUSTINA PRATIWI ACHMADI, bertempat tinggal di Jalan Gayungsari Nomor 17 RT.004 RW.006 Kelurahan Gayungan Kecamatan Gayungan Surabaya Provinsi Jawa Timur 65158, **selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;**

Halaman 1 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **MUHAMMAD YUSWAR ACHMADI**, bertempat tinggal di Perum Bumi Mas Indah Blok F2/23 RT.001 RW.007 Kelurahan Jedong Kecamatan Wagir, Malang, Provinsi, Jawa Timur 65158, **selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;**
4. **YUSTIAWAN ACHMADI**, bertempat tinggal di Perum Bumi Mas Indah Blok F2/23 RT.001 RW.007 Kelurahan Jedong Kecamatan Wagir, Malang, Provinsi Jawa Timur 65158, **selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;**
5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN HULU SUNGAI TENGAH**, berkedudukan di Jalan Murakata, RT. 005 RW. 002 Kelurahan Barabai Barat, Kecamatan Barabai, Kabupaten Hulu Sungai Tengah, Provinsi Kalimantan Selatan 71351 dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyudin Noor, S.SiT dan Wikantri Purba, S.H. berdasarkan surat kuasa khusus nomor 17/600-63.07/SKK/I/2023 tertanggal 10 Januari 2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Barabai dengan register nomor 1/SKK/Pdt.G/HK/2023/PN Brb tertanggal 13 Januari 2023 dan Qoriyana, A.Ptnh serta Cahya Widiyani Pariska Putri, S.H. selanjutnya berdasarkan surat kuasa khusus tambahan nomor 260/600-63.07/SK,T/V/2023 tertanggal 2 Mei 2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Barabai dengan register nomor 4/SKK/Pdt.G/HK/2023/PN Brb tertanggal 2 Mei 2023, dengan domisili elektronik pmpphst@gmail.com

Halaman 2 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



selanjutnya disebut sebagai Turut
Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara dan surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah memeriksa dan memperhatikan bukti-bukti surat serta
mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara maupun saksi-saksi
yang diajukan;

Setelah mencermati segala sesuatu yang berhubungan dengan perkara
yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1
November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Barabai secara elektronik melalui *e-court* pada tanggal 22 Mei 2023 dalam
register nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sebelumnya Penggugat dengan Para Tergugat telah melakukan
suatu kesepakatan yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Tanah pada
tahun 2008 yang mana dalam hal ini Penggugat sebagai pihak Pembeli dan
Tergugat sebagai pihak Penjual;
2. Bahwa sebagai kesepakatan bersama dari perjanjian jual beli tanah tersebut
maka dibuatlah kesepakatan secara tertulis yaitu PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH tertanggal 4 Maret 2008;
3. Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah tersebut yang dijadikan
sebagai objek jual beli yaitu berupa Tanah yang beralamat di Jalan Surapati,
Kelurahan Barabai Timur, Kecamatan Barabai, Kabupaten Hulu Sungai
Tengah sesuai dengan surat ukur Nomor : 30 Tahun 1995 yang batas-batas
sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan : tanah milik Baderi dan sungai
Tangkarau;

Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah milik A. Yani, Baderus dan Kaspul
Anwar Karie;

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik : H. Rapiah;

Halaman 3 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah milik Pemerintah Daerah (Rumah PBB) dan Jalan Surapati;

4. Bahwa Penggugat sudah menguasai Tanah tersebut setelah melunasi pembayaran dan sebelum 60 hari setelah penandatanganan SURAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH tertanggal 4 Maret 2008 tersebut sampai sekarang 2022, namun masih belum dipenuhi secara Formil atas dokumen-dokumen pemindahan kepemilikannya oleh Tergugat;
5. Bahwa Para Tergugat tidak melaksanakan Kewajibannya untuk melakukan prosesi tersebut di atas kepada Penggugat, maka Pengugat telah mengalami kerugian sebab mulai Tanah tersebut dikuasai sampai dengan gugatan ini diajukan tidak bisa memanfaatkan dan memiliki dokumen sertifikat sebagai bukti dan merupakan satu kesatuan dari kepemilikan pribadi;
6. Bahwa sudah jelas secara hukum Para Tergugat selaku Penjual telah melakukan perbuatan Wanprestasi dengan melanggar ketentuan dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH tertanggal 4 Maret 2008 atas tidak adanya prosesi dokumen sertifikat balik nama kepada Penggugat selaku Pembeli walaupun penguasaan tanah sudah berpindah pihak;
7. Bahwa pada Januari tahun 2020 lalu terjadi Banjir yang melanda Kota Barabai dan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dikarenakan rusak dan hilangnya arsip berharga serta sejumlah berkas penting lainnya termasuk Kwitansi Pembelian Tanah, Sertifikat Tanah yang belum di balik nama serta hal-hal lainnya yang merugikan pihak kami sesuai dengan SURAT KETERANGAN TANDA LAPOR KEHILANGAN dari Kepolisian yang hanya berlaku 15 (Lima Belas) hari dan yang paling terakhir di update dengan Nomor : SKTLK/2658/X/2022/RES HST;
8. Bahwa akibat kerugian yang kami alami berkenaan dengan uraian Posita No. 7 di atas maka Badan Pertanahan Nasional tidak bersedia menindaklanjuti permohonan kami untuk mencetak ulang sertifikat tanah tersebut karena yang harus melaporkan adalah pihak Tergugat sesuai dengan nama Pemilik Tanahnya;
9. Bahwa akibat tidak adanya tanggapan dari Para Tergugat berkenaan dengan uraian Posita No. 7 dan No. 8 di atas maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Barabai yang mana permasalahan Perjanjian

Halaman 4 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli Tanah ini masuk dalam wilayah Pengadilan Negeri Barabai dan juga sudah diperjanjikan dalam perjanjian jika terjadi permasalahan hukum akan dibawa proses hukumnya pada Pengadilan Negeri Barabai;

10. Bahwa berdasarkan uraian pada uraian Posita No. 9 tersebut diatas, maka adalah sangat beralasan hukum apabila Penggugat selaku Pembeli meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* agar memerintahkan Para Tergugat selaku Penjual untuk segera membalik nama sertifikat Nomor. 00290 kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
11. Bahwa oleh ketidak bersediaan Turut Tergugat dalam mencetak ulang dokumen sertifikat atas nama pemilik sebelumnya maka adalah sangat beralasan hukum apabila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini untuk menghukum Turut Tergugat supaya tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;

Bahwa berdasarkan semua uraian dalil dalil pada Posita Gugatan di atas, mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Barabai melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH tertanggal 4 Maret 2008;
3. Menyatakan sah secara hukum Pengikatan Jual Beli Tanah antara Penggugat selaku Pembeli dan Para tergugat;
4. Menyatakan bahwa Para Tergugat selaku penjual telah melakukan perbuatan Wanprestasi dengan melanggar ketentuan dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH tertanggal 4 Maret 2008 atas tidak adanya serah terima dokumen sertifikat balik nama kepada Penggugat selaku Pembeli;
5. Menyatakan putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbar bij voorrad*) walaupun ada varzet, banding, atau kasasi;
6. Menghukum Turut Tergugat supaya tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;

Halaman 5 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb

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

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya pengadilan atau apabila Mahkamah berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat dan Turut Tergugat, telah datang menghadap masing-masing diwakili oleh Kuasanya tersebut di atas, akan tetapi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Zefania Anggita Arumdani, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Barabai sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa mediasi telah dilaksanakan secara elektronik oleh Mediator berdasarkan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 tentang Mediasi di Pengadilan secara Elektronik;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Februari 2023, upaya perdamaian tidak dapat dilaksanakan sehingga tidak menghasilkan kesepakatan antara kedua belah pihak yang berperkara, demikian pula halnya Majelis Hakim telah pula berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara selama proses persidangan namun tetap tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak dapat dilanjutkan maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dan selanjutnya kepada Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara di Pengadilan Secara Elektronik *Juncto* Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara di Pengadilan Secara Elektronik dan Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama Dan Tata

Halaman 6 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara Di Pengadilan Secara Elektronik, maka Para Pihak dapat melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa Kuasa Insidentil Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan bersedia melaksanakan persidangan secara elektronik (*e-litigasi*);

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara elektronik/ *e-court* pada tanggal 27 Mei 2022 yang isinya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan wewenang dan tugas dari Turut Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat sebagai instansi yang diamanatkan oleh Undang-Undang untuk menjalankan tugas pendaftaran tanah di Indonesia, dalam melaksanakan tugasnya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan;
3. Bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 57, Permohonan sertifikat pengganti hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang;

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa saja yang telah dikemukakan di atas sepanjang relevan dan saling terkait mohon dimasukkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini.

Halaman 7 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb

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

Dari uraian Jawaban Turut Tergugat atas Gugatan Penggugat di atas, maka Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Jawaban Turut Tergugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, terhadap jawaban dari Turut Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan replik tertulis melalui elektronik/ *e-court* pada tanggal 23 Maret 2023, atas replik tersebut Turut Tergugat mengajukan duplik secara tertulis elektronik/ *e-court* pada tanggal 28 Maret 2023;

Menimbang, bahwa jawab-jinawab tersebut selengkapnyanya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini dan menjadi bagian tak terpisahkan dari Putusan ini serta turut pula dipertimbangkan dengan seksama oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Insidentil Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Keterangan yang dibuat dan ditandatangani oleh Muhammad Rijaldi, tertanggal 28 Maret 2023, diberi tanda P-1.1;
2. Fotokopi Surat Keterangan yang dibuat dan ditandatangani oleh Mulyadi, tertanggal 28 Maret 2023, diberi tanda P-1.2;
3. Fotokopi Surat Keterangan yang dibuat dan ditandatangani oleh Jon Riadi, tertanggal 27 Maret 2023, diberi tanda P-2;
4. Fotokopi Surat Keterangan yang dibuat dan ditandatangani oleh H. Akhmad Yani, tertanggal 30 Maret 2023, diberi tanda P-3.1,
5. Fotokopi Surat Keterangan yang dibuat dan ditandatangani oleh Hj. Jumratil Kiptiah, tertanggal 30 Maret 202,3 diberi tanda P-3.2;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00290 atas nama pemegang Hak : 1. Mamiek Achmadi, 2. Yustina Pratiwi Achmadi, 3. Muhammad Yuswar Achmadi, 4. Yustiawan Achmadi, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Hulu Sungai Tengah, tertanggal 11 Juli 1995, diberi tanda P-4;

Halaman 8 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 6371010211520001 tanggal 18 November 2013 yang dikeluarkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta atas nama Drs. H. Saiful Rasyid, MM., diberi tanda P-5.1;
8. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3174080805151007, tanggal 11 Mei 2015 atas nama Kepala Keluarga Drs. H. Saiful Rasyid, MM., diberi tanda P-5.2;
9. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Nomor 001/SPPJBT/III/2008, antara 1. Mamiek Achmadi, 2. Yustina Pratiwi Achmadi, selaku pihak Pertama dan Drs. H. Saiful Rasyid, MM. selaku pihak Kedua, tertanggal 4 Maret 2008, diberi tanda P-6;
10. Fotokopi Surat Keterangan Tanda Laport Kehilangan Nomor SKTLK/707/IV/2023/RES HST/SPKT, yang dikeluarkan oleh Kepolisian Resor Hulu Sungai Tengah tertanggal 12 April 2023, diberi tanda P-7.1;
11. Fotokopi Surat Keterangan Tanda Laport Kehilangan Nomor SKTLK/2658/X/2022/RES HST, yang dikeluarkan oleh Kepolisian Resor Hulu Sungai Tengah tertanggal 28 Oktober 2022, dlberi tanda P-7.2;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-4, P-5.1, P-5.2, P-6 dan P-7.2 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa Fotokopi Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 00290 Barabai Timur tahun 1995, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Hulu Sungai Tengah, tertanggal 11 Juli 1995, diberi tanda TT-1;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Kuasa Insidentil Penggugat juga telah mengajukan Saksi-saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi **Jumratil Kiptiah** menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan oleh Kuasa Insidentil Penggugat;
 - Bahwa Saksi dihadirkan untuk menerangkan mengenai tanah yang berada di jalan Surapati (Objek Sengketa);

Halaman 9 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui mengenai tanah tersebut dari Almarhum Bapak Saksi yang bernama Kaspul Anwar Karie yang pernah bercerita kepada Saksi bahwa tanah Penggugat tersebut berbatasan dengan dengan tanah Bapak Saksi di sebelah belakang dari tanah dimaksud;
 - Bahwa yang Saksi ketahui tanah tersebut berbatasan dengan pinggir jalan Surapati di Kelurahan Barabai Timur, Kecamatan Barabai, Kabupaten Hulu Sungai Tengah;
 - Bahwa tanah tersebut saat ini berdiri bangunan tembok/permanen berwarna putih yang setahu Saksi merupakan sebuah yayasan namun Saksi tidak tahu apa nama yayasannya maupun pengurusnya dan siapa pemiliknya serta apa kegiatannya;
 - Bahwa Saksi membuat dan menandatangani surat keterangan di mana sepengetahuan Saksi, tanah tersebut milik Penggugat;
 - Bahwa Penggugat menjadi pemilik dari tanah tersebut sejak Penggugat menjadi Bupati Hulu Sungai Tengah, hanya Saksi lupa tahun berapa dan Saksi mengetahui hal tersebut dari Almarhum Bapak Saksi;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai surat-surat dari tanah tersebut, Saksi tahu bahwa tanah tersebut dibeli oleh Peggugat;
 - Bahwa lokasi tanah tersebut memang yang tergambar dalam denah lokasi dari bukti P-4 dimaksud;
 - Bahwa Saksi tinggal di sebelah gang dekat dengan lokasi tanah tersebut;
 - Bahwa terhadap batas-batas tanah objek sengketa tersebut Saksi kenal dengan atas nama A. Yani, atas nama Baderus merupakan kakak Saksi, atas nama Kaspul Anwar Karie merupakan Ayah Saksi, sedangkan terhadap atas nama Baderi Saksi tidak mengetahui;
 - Bahwa atas nama Baderus sudah meninggal dunia dan rumahnya yang berbatasan dengan tanah tersebut tidak lagi ditinggali;
 - Bahwa Penggugat tidak tinggal dilokasi tanah tersebut, melainkan di luar kota Barabai;
 - Bahwa ada sebuah bangunan yang berdiri di dekat tanah tersebut, yaitu rumah dinas PBB atau rumah dinas Kantor Pajak Pratama dan ditinggali oleh kepala dinasnya;
2. Saksi **Jon Riadi** menerangkan sebagai berikut:

Halaman 10 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan oleh Kuasa Insidentil Penggugat untuk menerangkan mengenai tanah yang berada di jalan Surapati (Objek Sengketa);
- Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat, namun tidak ada hubungan keluarga serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi adalah Ketua RT setempat sejak diangkat pada tahun 2017 atau kurang lebih 5 (lima) tahun yang lalu, sebelum Saksi diangkat jadi Ketua RT setempat, Saksi tidak tahu siapa pemilik tanah tersebut, namun setelah Saksi jadi Ketua RT, Saksi diceritakan oleh warga yang sudah tua bahwa pemilik tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Objek Tanah tersebut berdiri bangunan terdapat Organisasi Masyarakat (Ormas) milik Penggugat yang Saksi tidak mengetahui Ormas apa dan kegiatannya apa namun bangunan tersebut ada yang menjaga;
- Bahwa Saksi pernah membuat Surat Keterangan dan menandatangani surat keterangan tersebut yang menyatakan tanah tersebut milik Penggugat;
- Bahwa lokasi dan batas-batas tanah tersebut seperti yang tergambar dalam denah lokasi dari bukti P-4 dimaksud namun saksi tidak mengetahui secara persis luas dan batas dari tanah, didepan tanah tersebut ada langgar/Mushola yang berwarna kombinasi cokelat, sedangkan bagian belakang hanya hutan belukar atau tanah kosong tanpa ada bangunan;
- Bahwa Saksi tidak mengenal orang yang bernama Baderi, sedangkan Baderus Saksi kenal namun beliau sudah meninggal, untuk atas nama A.Yani, dan atas nama Kaspul Anwar Karie Saksi juga kenal;
- Bahwa tanah tersebut juga berbatasan dengan sungai Tangkarau;
- Bahwa ada sebuah bangunan yang berdiri di dekat tanah tersebut, yaitu rumah dinas PBB atau rumah dinas Kantor Pajak Pratama dan ditinggali oleh kepala dinasnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dan tidak mengenal orang yang bernama : Mamiek Sunami Achmadi, Yustina Pratiwi Achmadi, Muhammad Yuswar Achmadi, Yustiawan Achmadi;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa perkara ini berkaitan dengan lahan/tanah, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 153

Halaman 11 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HIR/Pasal 180 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1994 *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001, guna memperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh dari obyek yang disengketakan baik tentang letak, luas dan batas-batasnya, maka Majelis Hakim beserta Kuasa Insidenti Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek perkara pada hari Jum'at tanggal 26 Mei 2023, dan hasil dari proses pemeriksaan setempat tersebut telah tergambar dalam Berita Acara pemeriksaan setempat yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan Pemeriksaan Setempat tersebut, bahwa Pihak Kuasa Insidentil Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat menunjukkan masing-masing tanah dengan dasar Sertifikat Hak Milik;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Kuasa Insidentil Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertulis melalui elektronik/*e-court* pada tanggal 5 Juni 2023, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung telah terjadi segala hal ihwal yang telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini, yang untuk mempersingkat putusan segala hal ihwal tersebut, cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 901 K/Sip/1974 tanggal 18 Februari 1976 dengan kaidah hukum sebagai berikut : "Bahwa apa yang diterangkan dalam berita acara itu dianggap benar, karena dibuat secara resmi ditandatangani oleh Hakim dan Panitera Pengganti yang bersangkutan" ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Halaman 12 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mengupayakan agar perkara ini dapat diselesaikan secara damai, namun tidak berhasil, oleh karenanya perkara harus diputus sesuai dengan hukumnya;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan tentang eksepsi, disamping tentang pokok perkara di dalam jawabannya tersebut, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Turut Tergugat tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat dalam jawaban atas gugatan Penggugat, disamping mengajukan jawaban atas pokok perkara juga mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat, oleh karenanya Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi dari Kuasa Turut Tergugat yang pada pokoknya menyatakan "Bahwa Turut Tergugat sebagai instansi yang diamanatkan oleh Undang-Undang untuk menjalankan tugas pendaftaran tanah di Indonesia, dalam melaksanakan tugasnya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan dan bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 57, Permohonan sertifikat pengganti hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang";

Menimbang, bahwa eksepsi atau tangkisan yang tidak menyangkut kewenangan suatu badan peradilan (*competentie absolute*) berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi dalam konteks hukum acara perdata merupakan tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat formalitas dari suatu surat gugatan yang dapat mengakibatkan surat gugatan tersebut tidak dapat diterima. Sehingga terhadap

Halaman 13 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok eksepsi/tangkisan tidak ditujukan untuk membantah materi atau hal-hal yang menyangkut mengenai pokok perkara. Majelis Hakim perlu menegaskan maksud dan tujuan dari pengajuan eksepsi dalam praktik peradilan adalah agar Majelis Hakim mengakhiri proses pemeriksaan perkara yang diajukan kepadanya tanpa perlu lagi memeriksa materi pokok perkaranya karena adanya cacat formalitas atau tidak terpenuhinya persyaratan sebagai suatu pengajuan gugatan ke pengadilan. Oleh karena itu terhadap alasan-alasan eksepsi yang telah menyentuh materi pokok perkaranya akan ditolak, namun akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam bagian pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim, eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut bukan menyangkut kompetensi suatu badan peradilan, sehingga sudah tepat dan benar apabila dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara yaitu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Turut Tergugat tidak menjelaskan eksepsi apa yang diajukan, hanya menjelaskan kedudukan Turut Tergugat yaitu Badan Pertanahan Nasional berdasarkan peraturan perundang-undangan serta prosedur permohonan sertifikat pengganti, tanpa mengajukan keberatan/eksepsi apa yang dimohonkan, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat berkaitan eksepsi Turut Tergugat tersebut harus dipandang tidak berdasar hukum dan haruslah **ditolak**;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan sebagaimana telah dikemukakan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Turut Tergugat maka yang menjadi pokok permasalahan mengenai pengesahan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, atas objek tanah di Jalan Surapati Kelurahan Barabai Timur, Kecamatan Barabai, Kabupaten Hulu Sungai Tengah sesuai dengan surat ukur Nomor : 30 Tahun 1995 yang batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : tanah milik Baderi dan sungai Tangkarau;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah milik A. Yani, Baderus dan Kaspul Anwar Karie;

Halaman 14 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb

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

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik : H. Rapiah dan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah milik Pemerintah Daerah (Rumah PBB) untuk proses balik nama dari Para Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV tidak menggunakan haknya untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, walaupun telah dipanggil melalui panggilan delegasi secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan masing-masing tertanggal 5 Januari 2023, 18 Januari 2023 dan 27 Januari 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 142 ayat (5) Rbg "Dalam hal gugatan tentang benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak benda tidak bergerak itu. Jika benda tidak bergerak itu terletak dalam beberapa daerah hukum Pengadilan Negeri, maka gugatan diajukan kepada salah satu Pengadilan Negeri, menurut pilihan Penggugat", oleh karena objek sengketa berada di Kecamatan Barabai Kabupaten Hulu Sungai Tengah, Provinsi Kalimantan Selatan, berada dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Barabai, maka Pengadilan Negeri Barabai yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok permasalahan tersebut, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan alat- alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak di Persidangan yaitu baik Penggugat dan Turut Tergugat berupa surat- surat bukti dan Keterangan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-7 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Jumratil Kiptiah, dan Saksi Jon Riadi, sedangkan untuk membantah dalil gugatan Penggugat, Turut Tergugat mengajukan bukti surat TT-1;

Menimbang, bahwa alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim adalah alat bukti yang relevan untuk menjawab persoalan hukum ini, sedangkan alat-alat bukti yang tidak dipertimbangkan dipandang tidak relevan dengan persoalan hukum yang harus dibuktikan didalam perkara ini;

Halaman 15 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb

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

Menimbang, bahwa menurut pendapat M.Yahya Harahap, dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, menyebutkan bahwa ketentuan Pasal 284 RBg yang secara limitatif menetapkan lima alat bukti dalam perkara perdata, yaitu bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah, hal mana setiap alat bukti tersebut memiliki nilai kekuatan pembuktian yang berbeda-beda, terhadap nilai kekuatan pembuktian akta otentik, misalnya, apabila memenuhi syarat formil dan materiil langsung mencapai batas minimal pembuktian tanpa memerlukan bantuan alat bukti lainnya dan pada dirinya melekat nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg “Barangsiapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu”, dengan demikian maka beban pembuktian diberikan terlebih dahulu kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa perihal surat-surat bukti Majelis Hakim mendasarkan pada ketentuan Pasal 285 sampai dengan Pasal 305 RBg atau Pasal 1867 sampai dengan Pasal 1894 KUH Perdata yang mengkualifikasikan surat bukti ke dalam 3 (tiga) jenis, yakni :

1. Surat bukti autentik, yakni surat/akta yang dibuat dengan bentuk sebagaimana ditentukan undang-undang “oleh” dan “dihadapan” seorang pegawai umum (hakim, notaris, juru sita, pegawai catatan sipil, camat, pegawai pencatat nikah, dan lain sebagainya) yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta tersebut dibuat dan merupakan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta seluruh orang yang mendapat hak daripadanya tentang apa yang tersebut didalamnya, tentang apa yang disebutkan sebagai pemberitahuan belaka, apakah yang disebut kemudian mempunyai hubungan langsung dengan pokok soal tersebut (Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBg atau Pasal 1870 KUH Perdata). Kekuatan pembuktian akta autentik ini bersifat *acte ambtelijk* yakni suatu bukti sempurna dan mengikat, dikarenakan akta autentik tersebut cukup membuktikan tentang peristiwa atau hak, sedangkan konkrit sebagai bukti sempurna dalam arti tidak

Halaman 16 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



memerlukan penambahan alat bukti lagi. Mengikat maksudnya segala sesuatu yang tercatat harus dipercaya dan harus dianggap benar selama ketidakbenaran tersebut tidak dibuktikan sebaliknya;

2. Akta di bawah tangan, yakni akta yang dibuat oleh para pihak sendiri tanpa bantuan pegawai umum, misalnya kuitansi, perjanjian utang-piutang, surat perjanjian sewa-menyewa, register dan lain sebagainya. Kekuatan pembuktian dari akta di bawah tangan dapat dilihat dari kekuatan penandatanganan dan tanggal pembuatan akta tersebut. Apabila suatu tanda tangan akta di bawah tangan kebenarannya disangkal, pihak yang mengajukan akta di bawah tangan harus berusaha membuktikan kebenaran tanda tangan dengan alat- alat bukti lain (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2660 K/Pdt/1987 tanggal 27 Februari 1989);
3. Surat biasa, adalah surat yang dibuat tidak dengan maksud untuk dijadikan alat bukti namun di kemudian hari surat tersebut dijadikan alat bukti di persidangan sehingga surat biasa ini bersifat insidental (kebetulan) saja;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata menyatakan, "Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya". Berdasarkan ketentuan tersebut, maka alat bukti surat yang dihadirkan di persidangan oleh para pihak dalam perkara *aquo* haruslah dapat ditunjukkan aslinya. Apabila para pihak tidak dapat menunjukkan aslinya di persidangan, maka bukti surat tersebut tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan, kecuali yang termasuk di dalam ruang lingkup Pasal 1889 KUH Perdata, yang memungkinkan bahwa apabila akta yang asli tidak ada lagi, maka salinan-salinan yang disebutkan di bawah ini dapat memberikan bukti yang sama dengan aslinya yaitu sebagai berikut:

- a. Salinan-salinan pertama;
- b. Salinan-salinan dibuat atas perintah Hakim dengan dihadiri kedua belah pihak, atau setelah para pihak ini dipanggil dengan sah;
- c. Salinan-salinan yang tanpa perantaraan Hakim atau diluar persetujuan para pihak, dan sesudahnya pengeluaran salinan-salinan pertama, dibuat oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris yang di hadapannya akta itu telah dibuatnya, oleh pegawai-pegawai yang dalam jabatannya menyimpan akta asli dan berwenang memberikan salinan-salinan;

- d. Salinan-salinan autentik dari salinan-salinan autentik atau dari akta dibawah tangan dapat menurut keadaan memberikan suatu permulaan pembuktian dengan tulisan;

Hal tersebut juga bersesuaian dengan ketentuan:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 701 K/Sip/1974 tanggal 1 April 1976 yang pada pokoknya menyatakan, "Karena *judex facti* mendasarkan keputusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri dari fotokopi-fotokopi yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya. Sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh pihak-pihak, *judex facti* sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah";
- b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3609 K/Pdt/1985 yang pada pokoknya menyatakan, "Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti";
- c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 112 K/Pdt/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, yang pada pokoknya menyatakan, "Fotokopi surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)";

Menimbang, bahwa surat P-1.1 berupa Surat keterangan dari Muhammad Rijaldi tertanggal 28 Maret 2023, yang diajukan fotokopi sesuai dengan aslinya yang ditandatangani oleh yang bersangkutan, terhadap surat tersebut merupakan surat dibawah tangan, sehingga akan dipertimbangkan bersama alat bukti lainnya sepanjang berhubungan atau berkaitan;

Menimbang, bahwa surat P-1.2 berupa Surat keterangan dari Mulyadi tertanggal 28 Maret 2023, yang diajukan fotokopi sesuai dengan aslinya yang ditandatangani oleh yang bersangkutan, terhadap surat tersebut merupakan surat dibawah tangan, sehingga akan dipertimbangkan bersama alat bukti lainnya sepanjang berhubungan atau berkaitan;

Halaman 18 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa surat P-2 berupa Surat keterangan dari Jon Riyadi tertanggal 27 Maret 2023, yang diajukan fotokopi sesuai dengan aslinya yang ditandatangani oleh yang bersangkutan, terhadap surat tersebut merupakan surat dibawah tangan, sehingga akan dipertimbangkan bersama alat bukti lainnya sepanjang berhubungan atau berkaitan;

Menimbang, bahwa surat P-3.1 berupa Surat keterangan dari H. Akhmad Yani tertanggal 30 Maret 2023, yang diajukan fotokopi sesuai dengan aslinya yang ditandatangani oleh yang bersangkutan, terhadap surat tersebut merupakan surat dibawah tangan, sehingga akan dipertimbangkan bersama alat bukti lainnya sepanjang berhubungan atau berkaitan;

Menimbang, bahwa surat P-3.2 berupa Surat keterangan dari Hj Jumratil Kiptiah tertanggal 30 Maret 2023, yang diajukan fotokopi sesuai dengan aslinya yang ditandatangani oleh yang bersangkutan, terhadap surat tersebut merupakan surat dibawah tangan, sehingga akan dipertimbangkan bersama alat bukti lainnya sepanjang berhubungan atau berkaitan;

Menimbang, bahwa bukti surat P-4 sama dengan bukti TT-1 berupa sertipikat hak milik nomor 00290 Provinsi Kalimantan Selatan, Kabupaten Hulu Sungai Tengah, Kecamatan Barabai Kabupaten Hulu Sungai Tengah Kelurahan Barabai Timur atas nama Mamiek Sunami Achmadi, Yustina Pratiwi Achmadi, Muhammad Yuswar Achmadi dan Yustiawan Achmadi, dengan luas tanah 1967 (seribu sembilan ratus enam puluh tujuh) meter persegi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Tengah, telah dapat dicocokkan aslinya dan ternyata asli, bersifat otentik;

Menimbang, bahwa surat P-5.1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Drs.H.Syaiful Rasyid,M.M., oleh karena diajukan tanpa diperlihatkan aslinya dalam persidangan, namun sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No.112 K/Pdt/1996 jo.Putusan Mahkamah Agung No.410/K/Pdt/2004, yang memungkinkan diterimanya fotokopi surat dalam perkara perdata apabila dikuatkan dengan keterangan saksi atau alat bukti lainnya, dan mengutip pendapat Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa "Fotokopi surat yang diajukan ke persidangan, apabila dikuatkan dengan alat bukti lain yang sah, maka fotokopi surat tersebut dapat diterima dan memiliki kekuatan pembuktian yang bebas dalam arti penilaian terhadap alat bukti fotokopi surat tersebut

Halaman 19 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb

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

diserahkan kepada hakim yang memeriksa perkara, tentu saja dalam melakukan penilaian tersebut, fotokopi surat tidak dapat berdiri sendiri, tetapi diakitkan dengan alat bukti lainnya yang relevan” (Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, cet.3 (Yogyakarta:Libertyv, 2007,hal.116), maka bukti surat tersebut akan diterima dan selanjutnya dipertimbangkan apabila tidak dibantah oleh pihak Tergugat dan ada hubungannya sedemikian rupa dengan bukti lain dalam hal ini bukti surat/akta otentik maupun dibawah tangan, yang ternyata dalam jawab-jinawab maupun pembuktian bukti surat tersebut tidak dibantah/tidak disangkal oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa surat P-5.2 berupa Kartu Keluarga atas nama Drs.H.Syaiful Rasyid,M.M., oleh karena diajukan tanpa diperlihatkan aslinya dalam persidangan, namun sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No.112 K/Pdt/1996 *juncto* Putusan Mahkamah Agung No.410/K/Pdt/2004, yang memungkinkan diterimanya fotokopi surat dalam perkara perdata apabila dikuatkan dengan keterangan saksi atau alat bukti lainnya, dan mengutip pendapat Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa “Fotokopi surat yang diajukan ke persidangan, apabila dikuatkan dengan alat bukti lain yang sah, maka fotokopi surat tersebut dapat diterima dan memiliki kekuatan pembuktian yang bebas dalam arti penilaian terhadap alat bukti fotokopi surat tersebut diserahkan kepada hakim yang memeriksa perkara, tentu saja dalam melakukan penilaian tersebut, fotokopi surat tidak dapat berdiri sendiri, tetapi diakitkan dengan alat bukti lainnya yang relevan” (Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, cet.3 (Yogyakarta:Libertyv, 2007,hal.116), maka bukti surat tersebut akan diterima dan selanjutnya dipertimbangkan apabila tidak dibantah oleh pihak Tergugat dan ada hubungannya sedemikian rupa dengan bukti lain dalam hal ini bukti surat/akta otentik maupun dibawah tangan, yang ternyata dalam jawab-jinawab maupun pembuktian bukti surat tersebut tidak dibantah/tidak disangkal oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa surat P-5 berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 001/SPPJBT/III/2008 tertanggal 4 Maret 2008 antara Drs.H.Syaiful Rasyid,M.M. dengan Mamiek Sunami Achmadi dan Yustina Pratiwi Achmadi, oleh karena diajukan tanpa diperlihatkan aslinya dalam persidangan, namun sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No.112 K/Pdt/1996 *juncto*

Halaman 20 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung No.410/K/Pdt/2004, yang memungkinkan diterimanya fotokopi surat dalam perkara perdata apabila dikuatkan dengan keterangan saksi atau alat bukti lainnya, dan mengutip pendapat Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa "Fotokopi surat yang diajukan ke persidangan, apabila dikuatkan dengan alat bukti lain yang sah, maka fotokopi surat tersebut dapat diterima dan memiliki kekuatan pembuktian yang bebas dalam arti penilaian terhadap alat bukti fotokopi surat tersebut diserahkan kepada hakim yang memeriksa perkara, tentu saja dalam melakukan penilaian tersebut, fotokopi surat tidak dapat berdiri sendiri, tetapi diakitkan dengan alat bukti lainnya yang relevan" (Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, cet.3 (Yogyakarta:Libertyv, 2007,hal.116), maka bukti surat tersebut akan diterima dan selanjutnya dipertimbangkan apabila tidak dibantah oleh pihak Tergugat dan ada hubungannya sedemikian rupa dengan bukti lain dalam hal ini bukti surat/akta otentik maupun dibawah tangan, yang ternyata dalam jawab-jinawab maupun pembuktian bukti surat tersebut tidak dibantah/tidak disangkal oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa P-6 berupa Surat Perjanjian tertanggal 4 Maret 2008 merupakan perjanjian dibawah tangan meskipun pada prinsipnya kekuatan pembuktiannya lemah dibanding akta legalisasi, tetap dipandang bahwa hal tersebut menunjukkan surat-surat tersebut memang ada kemudian dihubungkan dengan Pasal 1875 KUHPperdata, maka kekuatan pembuktian akta dibawah tangan akan menjadi setara dengan akta otentik dengan cukup pengakuan kebenaran akta dibawah tangan tersebut;

Menimbang, bahwa surat P-7.1 Surat Keterangan Lapor Hilang tertanggal 12 April 2022, yang diajukan fotokopi sesuai dengan aslinya yang ditandatangani oleh yang bersangkutan, terhadap surat tersebut merupakan surat dibawah tangan, sehingga akan dipertimbangkan bersama alat bukti lainnya sepanjang berhubungan atau berkaitan;

Menimbang, bahwa surat P-7.2 Surat Keterangan Lapor Hilang tertanggal 28 Oktober 2022, yang diajukan fotokopi sesuai dengan aslinya yang ditandatangani oleh yang bersangkutan, terhadap surat tersebut merupakan surat dibawah tangan, sehingga akan dipertimbangkan bersama alat bukti lainnya sepanjang berhubungan atau berkaitan;

Halaman 21 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai alat bukti keterangan saksi, pada prinsipnya dalam hukum acara perdata semua orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum (*rechtsbekwaamheid*) dapat menjadi saksi. Sesuai ketentuan Pasal 172 RBg orang yang belum berusia 15 (lima belas) tahun dan yang tidak sehat akalnya yang tidak diperbolehkan menjadi saksi;

Menimbang, bahwa Saksi Jumratil Kiptiah dan Saksi Jon Riyadi yang diajukan oleh Kuasa Insidentil Penggugat perkara ini semuanya telah memenuhi syarat untuk menjadi Saksi, sehingga keterangan para saksi tersebut dapat pula dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg, berkaitan dengan beban pembuktian dan petitum-petitum Penggugat, maka selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Tentang Petitum Pertama;

Menimbang, bahwa dalam petitum pertama, Penggugat menuntut agar Majelis Hakim “Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya”;

Menimbang, bahwa untuk menentukan status dari petitum pertama tersebut sangat tergantung dengan pertimbangan-pertimbangan dari petitum yang lainnya, oleh karena itu status petitum pertama ini baru akan ditentukan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum lainnya yang menyangkut pokok sengketa dalam perkara *a quo*;

Tentang Petitum Kedua dan Ketiga;

Menimbang, bahwa dalam petitum kedua dan ketiga, Penggugat menuntut agar Majelis Hakim “Menyatakan sah dan berharga perjanjian pengikatan jual beli tanah tertanggal 4 Maret 2008 dan Menyatakan sah secara hukum Pengikatan Jual Beli Tanah antara Penggugat selaku Pembeli dan Para tergugat”;

Menimbang, syarat-syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Hal ini sangat perlu dipahami agar tercipta sebuah perjanjian yang sah. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata disebutkan empat syarat agar suatu perjanjian itu dapat dikatakan sah, yaitu;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan mereka untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;

Halaman 22 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih", berdasarkan alat bukti surat P-6 berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Nomor 001/SPPJBT/III/2008, yang telah ditandatangani oleh Mamiék Achmadi, Yustina Pratiwi Achmadi, selaku pihak Pertama dengan Drs. H. Saiful Rasyid, M.M. selaku pihak Kedua, pada tanggal 4 Maret 2008, untuk melaksanakan perjanjian jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Para Saksi yang dihadirkan dihubungkan dengan alat bukti surat P-7.1 dan P-7.2 tentang bukti lapor kehilangan, Majelis Hakim mendasarkan pada ketentuan Pasal 1915 KUHPerdata "Persangkaan adalah kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditarik dari satu peristiwa yang diketahui umum ke arah suatu peristiwa yang tidak terkenal". Menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 688), persangkaan terdiri dari:

a. Persangkaan menurut Undang-Undang disebut juga persangkaan hukum (*rehtsvermoeden*) atau persangkaan undang-undang (*wettelijke vermoeden*);

Menurut Prof Subekti sebagaimana dikutip oleh Yahya Harahap dalam buku yang sama (hal. 688-689), pengertian persangkaan undang-undang digariskan dalam Pasal 1916 KUHPerdata, yaitu "Persangkaan berdasarkan suatu ketentuan khusus undang-undang berkenaan atau berhubungan dengan perbuatan tertentu atau peristiwa tertentu" yang terdiri dari perbuatan yang oleh undang-undang dinyatakan batal, karena semata-mata demi sifat dan wujudnya dianggap telah dilakukan untuk menyelundupi suatu ketentuan undang-undang, perbuatan yang oleh undang-undang diterangkan bahwa hak milik atau pembebasan utang disimpulkan dari keadaan tertentu, kekuatan yang oleh undang-undang diberikan kepada suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata*), kekuatan yang oleh undang-undang diberikan kepada pengakuan atau sumpah salah satu pihak;

Halaman 23 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



b. Persangkaan Hakim/Persangkaan yang Tidak Berdasarkan Undang-Undang;

Berdasarkan ketentuan Pasal 1922 KUHPerdara yaitu persangkaan yang tidak berdasarkan undang-undang sendiri diserahkan kepada pertimbangan dan kewaspadaan Hakim, yang dalam hal ini tidak boleh memperhatikan persangkaan-persangkaan yang lain. Persangkaan-persangkaan yang demikian hanya boleh diperhatikan, bila undang-undang mengizinkan pembuktian dengan saksi-saksi, begitu pula bila terhadap suatu perbuatan atau suatu akta diajukan suatu bantahan dengan alasan-alasan adanya itikad buruk atau penipuan. Persangkaan hakim merupakan lawan dari persangkaan undang-undang, yaitu persangkaan yang diserahkan kepada pertimbangan hakim. Merujuk pada ketentuan Pasal Pasal 1922 KUHPerdara, pengertian persangkaan hakim adalah persangkaan berdasarkan kenyataan atau fakta (*fetelijke vermoeden*) atau (*presumptiones facti*) yang bersumber dari fakta yang terbukti dalam persidangan sebagai pangkal titik tolak menyusun persangkaan dan hal ini dilakukan oleh hakim karena undang-undang sendiri memberi kewenangan kepadanya berupa kebebasan menyusun persangkaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti keterangan Para Saksi yang menyatakan objek sengketa telah dikuasai oleh Pengugat secara terus menerus dengan adanya kegiatan organisasi atau yayasan pada objek sengketa dan alat bukti surat P-7.1 dan P-7.2 berupa surat lapor kehilangan atas sertipikat objek sengketa, Majelis Hakim mengambil persangkaan bahwa dengan dikuasainya objek sengketa dan sertipikat objek sengketa oleh Penggugat, maka kedua belah pihak telah sepakat mengikatkan diri atas dasar kemauan sendiri dan saling setuju terhadap hal-hal yang diperjanjikan. Kata sepakat tersebut pun harus didasari atas kehendak para pihak tanpa ada unsur kekhilafan, paksaan ataupun penipuan. Dengan hal tersebut timbul suatu hubungan hukum yang melibatkan dua orang atau lebih dalam sebuah kesepakatan, yang mana akan menimbulkan hak-hak dan kewajiban dari masing-masing pihaknya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertimbangkan adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, maka harus dilihat perjanjian tersebut yang mana didalam perjanjian tersebut kedudukan Penggugat selaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli dan kedudukan Tergugat I dan Tergugat II selaku penjual, hal mana bersesuaian dengan bukti surat P-5.1, P-5.2 dan P-6 menunjukkan bahwa para pihak tersebut adalah cakap menurut hukum untuk mengadakan perjanjian tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perjanjian disyaratkan adanya sesuatu hal tertentu harus telah ditentukan dan disepakati, yang mana menurut ketentuan Pasal 1333 KUHPerdara bahwa barang yang menjadi obyek suatu perjanjian harus ditentukan jenisnya, yang mana dalam alat bukti surat P-6 telah disepakati objek perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 4 Maret 2008 yaitu tanah di Jalan Surapati Kelurahan Barabai Timur, Kecamatan Barabai, Kabupaten Hulu Sungai Tengah sebagaimana Sertifikat hak milik nomor 00290 dengan harga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan syarat terakhir yaitu suatu sebab yang halal, yang menurut undang-undang yang dimaksud sebab yang halal adalah jika tidak dilarang ataupun tidak bertentangan dengan undang-undang, dengan kesusilaan dan ketertiban umum (*vide* Pasal 1337 *juncto* Pasal 1338 KUHPerdara *juncto* Pasal 1339 KUHPerdara), maka Kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah sah demi hukum karena perjanjian/kesepakatan tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, dan oleh karenanya dapat dibenarkan sebagai suatu kausa yang halal;

Menimbang, bahwa apabila salah satu dari syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena tidak sah. Masyarakat pada umumnya harus menyadari bahwa sebuah perjanjian harus dibuat secara sadar, tanpa paksaan atau khilaf. Dalam hal ini paksaan yang dimaksud ialah tekanan batin yang membuat salah satu pihak tidak bebas menentukan kehendaknya dalam menyepakati sebuah perjanjian yang dibuatnya;

Menimbang, perjanjian jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim menilai tidak melanggar ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara dan syarat perjanjian pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi, sehingga perjanjian tersebut sah, maka

Halaman 25 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian petitum angka dua dan angka tiga berdasar dan patut **dikabulkan;**

Tentang Petitum Keempat;

Menimbang, bahwa dalam petitum keempat, Penggugat menuntut agar Majelis Hakim “Menyatakan bahwa Para Tergugat selaku penjual telah melakukan perbuatan Wanprestasi dengan melanggar ketentuan dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH tertanggal 4 Maret 2008 atas tidak adanya serah terima dokumen sertifikat balik nama kepada Penggugat selaku Pembeli”, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa wanprestasi diatur berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yaitu “Siberhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa siberhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdota yang menyatakan “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”;

Menimbang, bahwa menurut Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya “Hukum Perjanjian”, bentuk wanprestasi ada empat macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa Penggugat yang merupakan Pihak kedua dan Tergugat I dan Tergugat II yang merupakan Pihak pertama dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah sebagaimana bukti surat P-6 dalam Pasal 1 ayat (1) menyatakan “Pihak pertama dengan ini mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada Pihak kedua dan Pihak kedua dengan ini mengikatkan diri untuk membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama, tanah beserta hak-hak atas tanah tersebut”;

Halaman 26 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara menjelaskan “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”. Dengan demikian perjanjian jual beli menimbulkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian, yaitu dari penjual menyerahkan barangnya (hak kebendaan) dan dari sisi pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian kebendaan tersebut berupa sejumlah uang yang telah ditentukan nilai mata uangnya dan jumlahnya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, telah mengajukan bukti-bukti berupa perjanjian jual beli tanah akta dibawah tangan sedangkan Sertifikat yang merupakan akta otentik sebagaimana alat bukti surat P-4 yang telah ditunjukkan aslinya pada alat bukti surat TT-4,

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 dan P-3.2 berupa surat pernyataan dihubungkan dengan keterangan Saksi Jon Riadi dan Saksi Jumratil Kiptiah, menyatakan bahwa Penggugat telah menguasai objek sengketa yaitu tanah di Jalan Surapati Kelurahan Barabai Timur, Kecamatan Barabai, Kabupaten Hulu Sungai Tengah sebagaimana Sertifikat hak milik nomor 00290, namun secara legalitas, peralihan hak atas tanah tersebut belum terlaksana;

Menimbang, bahwa jual beli tanah sebagai suatu benda tidak bergerak, peralihan hak (jual belinya) memang diatur secara limitatif dalam berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga syarat sahnya peralihan hak atau alas hak jual beli atas suatu tanah selain harus dikaji dengan memperhatikan ketentuan jual beli pada umumnya, juga harus memperhatikan ketentuan khusus jual beli tanah sebagai suatu benda tidak bergerak yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan berbagai Peraturan Pelaksanaannya yang mengatur peralihan hak atas tanah (*vide* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa kesepakatan dalam perjanjian (termasuk jual beli obyek perkara) merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang dikehendaki oleh para pihak, dan oleh

Halaman 27 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena jual beli merupakan perjanjian konsensual berdasarkan ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara, maka dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang yang bersangkutan mencapai sepakat tentang kebendaan dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Namun, khusus terhadap jual beli benda tidak bergerak (*in casu* tanah obyek perkara) diperlukan tindakan hukum lain, yakni adanya penyerahan (*levering*) atas obyek jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa ternyata sejak saat terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sampai saat ini ternyata tanah objek sengketa belum bisa dibalik nama menjadi milik Penggugat, sedangkan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tidak berada di Kabupaten Hulu Sungai Tengah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa, "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* ternyata sewaktu jual beli tanah obyek sengketa dilakukan sedang tidak dalam keadaan berperkara, sebab Tergugat I dan Tergugat II selaku Penjual pada saat itu telah menerangkan bahwa tanah obyek sengketa yang telah dijualnya tidak dalam sedang berperkara. Kini setelah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II tanah obyek sengketa telah dikuasai Penggugat secara terus menerus secara aman sejak dibelinya hingga saat ini. Selain itu dalam perjanjian jual beli pengikatan tanah yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana bukti surat P-6 dalam Pasal 1 ayat (1) menyatakan "Pihak pertama dengan ini mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada Pihak kedua dan Pihak kedua dengan ini mengikatkan diri untuk membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama, tanah beserta hak-hak atas tanah tersebut". Oleh karena itulah kewajiban hukum Para Tergugat khususnya Tergugat I dan Tergugat II selaku penjual tersebut, manakala tidak dipenuhinya,

Halaman 28 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentunya tidak dapat membatalkan jual beli tanah obyek perkara yang telah dilakukannya. Akibatnya, Penggugat sebagai pembeli yang jujur dan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum, sedangkan pihak-pihak yang dirugikan oleh tindakan Tergugat I maupun Tergugat II selaku penjual tersebut, dapat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat yang telah merugikannya;

Menimbang, bahwa oleh karena itu dalam jual beli atas tanah obyek perkara dilakukan Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah dilangsungkan secara sah dan bebas dari sengketa dan bebas dari sitaan serta beban-beban lainnya, mengingat jual beli atas tanah obyek perkara telah dilakukan menurut syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Disamping itu, ternyata tidak diketemukan adanya suatu syarat-syarat yang diperjanjikan tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan hukum dan kepatutan, sehingga dengan demikian sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958 Penggugat selaku pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;

Menimbang, bahwa sejalan dengan pertimbangan diatas maka menurut Majelis Hakim, telah terjadi wanprestasi yaitu dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak melaksanakan kewajibannya sehingga mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat akibat tidak dipenuhinya perbuatan prestasi yang sudah diperjanjikan sebagaimana bukti surat P-6, maka dengan demikian petitum angka empat berdasar dan patut **dikabulkan**;

Tentang Petitum Kelima;

Menimbang, bahwa dalam petitum kedua dan ketiga, Penggugat menuntut agar Majelis Hakim "Menyatakan putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbar bij voorrad*) walaupun ada varzet, banding, atau kasasi" maka akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat di dalam penjatuhan putusan serta-merta adalah harus mengacu pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR/pasal 191 ayat (1) RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001;

Halaman 29 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



Menimbang, bahwa permohonan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu haruslah memenuhi ketentuan yang syaratnya diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Ada bukti otentik, atau tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya dan yang menurut peraturan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian;
2. Mengenai hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
3. Sudah ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
4. Dikabulkannya putusan provisionil;
5. Dalam sengketa hak kepemilikan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai syarat-syarat dalam ketentuan tersebut tidak terpenuhi, maka petitum angka lima haruslah **ditolak**
Tentang Petitum Keenam;

Menimbang, bahwa dalam petitum keenam, Penggugat menuntut agar Majelis Hakim "Menghukum Turut Tergugat supaya tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini" maka akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa kualifikasi Turut Tergugat tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan melainkan menjadi bagian dari praktik peradilan, perbedaannya dengan Tergugat ialah Turut Tergugat didudukkan sebagai pihak yang hanya tunduk pada isi putusan hakim karena Turut Tergugat tidak berkepentingan secara langsung, melainkan hanya ada keterkaitan dengan isi surat gugatan, sebagaimana menurut pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor: 1642 K/Pdt/2005 yang menyatakan "Dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat." dalam hal ini adalah demi keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati fakta persidangan, ternyata Turut Tergugat, tidak mengetahui adanya jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat, sepanjang dimaknai Turut Tergugat harus tunduk dan patuh terhadap putusan Majelis Hakim walaupun kewajiban untuk membayar hutang dibebankan kepada Tergugat, maka oleh karena itu petitum pada angka enam sudah sepatutnya untuk **dikabulkan**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam petitumnya Penggugat tidak mengajukan tuntutan yang bersifat penghukuman/*condemnatoir* terhadap Para Tergugat maupun Turut Tergugat untuk melaksanakan proses balik nama objek sengketa dari Para Tergugat kepada Penggugat sebagaimana pokok permasalahan, maka Majelis Hakim mendasarkan pada *azas ex aquo et bono* Majelis akan menyempurnakan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg "Barang siapa yang dikalahkan dengan putusan hakim dihukum pula membayar ongkos perkara", oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian sehingga Para Tergugat merupakan pihak yang kalah maka, haruslah dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya seperti termuat dalam amar putusan;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam BW (*Burgerlijk wet boek voor Indonesie*)/KUH (Kitab Undang-Undang Hukum) Perdata, RBg (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*) serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Para Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi;
- Menyatakan sah perjanjian jual beli di bawah tangan antara Drs. H. Saiful Rasyid, M.M. (Penggugat) dengan Mamiek Sunami Achmadi (Tergugat I) dan Yustina Pratiwi Achmadi (Tergugat II) pada tanggal 4 Maret 2008 atas objek tanah di Jalan Surapati Kelurahan Barabai Timur, Kecamatan Barabai, Kabupaten Hulu Sungai Tengah sesuai dengan surat ukur Nomor : 30 Tahun 1995 yang batas-batas Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Baderi dan sungai Tangkarau, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik A. Yani, Baderus, dan Kaspul Anwar Karie, Sebelah Barat berbatasan dengan

Halaman 31 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik H. Rapiah dan Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah milik Pemerintah Daerah (Rumah PBB);

- Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan proses balik nama sertipikat hak milik nomor 00290 dari Para Tergugat kepada Penggugat;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp5.112.000,00 (lima juta seratus dua belas ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Barabai, pada hari **Rabu** tanggal **7 Juni 2023**, oleh kami, **Muslim Setiawan, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Afridiana, S.H.** dan **Anggita Sabrina, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Barabai Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb tanggal 3 Januari 2023, putusan tersebut pada hari **Jumat, 9 Juni 2023** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Yusro Elfahmi.,S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Barabai tersebut dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Afridiana, S.H.

Muslim Setiawan .,S.H

Anggita Sabrina, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 32 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb



Perincian biaya :

1	Biaya Pendaftaran /PNBP	Rp 30.000,00
2	Biaya Pemberkasan /ATK	Rp 50.000,00
3	Biaya PNBP Relas Panggilan sidang Kepada Penggugat	Rp 10.000,00
4	Biaya Relas Panggilan sidang Kepada TI	Rp710.000,00
5	Ongkos Kirim	Rp 48.000,00
6	PNBP Relas Panggilan sidang Kepada TI	Rp 10.000,00
7	Biaya Relas Panggilan sidang Kepada TII	Rp600.000,00
8	Ongkos Kirim	Rp 48.000,00
9	PNBP Relas Panggilan sidang Kepada TII	Rp 10.000,00
10	Biaya Relas Panggilan sidang Pertama Kepada TIII	Rp710.000,00
11	Ongkos Kirim	Rp 48.000,00
12	PNBP Relas Panggilan sidang Kepada TIII	Rp 10.000,00
13	Biaya Relas Panggilan sidang Pertama Kepada TIV	Rp710.000,00
14	Ongkos Kirim	Rp 48.000,00
15	PNBP Relas Panggilan sidang Kepada TIV	Rp 10.000,00
16	Biaya Relas Panggilan sidang Pertama Kepada TT	Rp100.000,00
17	PNBP Relas Panggilan sidang Kepada TT	Rp 10.000,00
	Pengiriman Kekurangan Biaya Relas Kepada TI,TII,TIII,TIV	Rp120.000,00
18	Ongkos Kirim	Rp 16.000,00
19	Biaya Relas Panggilan sidang Mediasi Kepada TI	Rp250.000,00
20	Ongkos Kirim	Rp 16.000,00
21	Biaya Relas Panggilan sidang Mediasi Kepada TII	Rp200.000,00
22	Ongkos Kirim	Rp 16.000,00
23	Biaya Relas Panggilan sidang Mediasi Kepada TIII	Rp250.000,00
24	Ongkos Kirim	Rp 16.000,00
25	Biaya Relas Panggilan sidang Mediasi Kepada TIV	Rp250.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26	Ongkos Kirim	Rp 16.000,00
27	Biaya pelaksanaan PS	Rp700.000,00
28	Biaya pemberitahuan Pelaksanaan PS	<u>Rp100.000,00 +</u>
	Jumlah	
	Rp5.112.000,00 (lima juta ratus dua belas ribu rupiah)	

Halaman 34 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Brb

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)