



P U T U S A N

Nomor 26/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 :

RABIATUL ADAWIAH, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Lais Komplek Cahaya Ratu Elok RT.008 RW.002, Kelurahan Sungai Besar, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGUGUT**;

M e l a w a n :

Hj. FITRIANI binti MUHAMMAD AINI SA'ADILLAH (alm), pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Pahlawan Gang Nusa Indah, RT.008, RW.003, Nomor 19 Kelurahan Seberang Masjid, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai -----

TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas Perkara;

Telah mendengar Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat serta saksi-saksi di persidangan;

Telah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 5 Mei 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 5 Mei 2017, dengan No. Reg. : 26/Pdt.G/2017/PN Bjb, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa pada bulan November tahun 2011 Penggugat melalui salah satu karyawan Penggugat yang bernama KURDIANSYAH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pembeli sepakat untuk melakukan jual beli tanah milik Tergugat yang mana Tergugat mewakili kesepakatan jual beli tersebut kepada H. SURYANI, SH dan THAMRIN JOHN, SH sebagai penjual, kesepakatan jual beli tanah tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis berupa Perjanjian Jual Beli tanggal 16 Februari 2012;

2. Bahwa tanah yang dimaksud dalam poin 1 diatas terletak di Jalan Trikora, Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan luas keseluruhan 6.716 m² (enam ribu tujuh ratus enam belas meter persegi), sesuai Sertipikat Hak Milik No. 924, Gambar Situasi Nomor 32/1981, atas nama Fitriani Sethiono, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Batas sebelah Utara 34 meter, berbatasan dengan Jalan.
 - Batas sebelah Selatan 34 meter, dahulu berbatasan dengan Tanah Negara, sekarang berbatasan dengan Jalan.
 - Batas sebelah Barat 200 meter, dahulu berbatasan dengan Tanah Negara, sekarang berbatasan dengan Jalan.
 - Batas sebelah Timur 200 meter, berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 922.
3. Bahwa harga yang disepakati dalam jual beli tersebut sejumlah Rp.1.846.900.000,- (satu miliar delapan ratus empat puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah) dengan sebagai catatan kemudian secara lisan Tergugat mengatakan akan menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.924 paling lama 2 sampai 3 hari setelah pembayaran uang tanda jadi diserahkan kepada Tergugat dan sisa pembayarannya akan dilunasi setelah proses balik nama selesai dilakukan;
4. Bahwa untuk membayar uang tanda jadi tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - 1 lembar kwitansi tanggal 16 November 2011 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 - 1 lembar kwitansi tanggal 16 November 2011 sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).
5. Bahwa dengan itikad baik sebagai pembeli kemudian pada tanggal 21 November 2011 bertempat di Hotel Amaris (Jalan A.Yani KM 7) Penggugat kembali melakukan pembayaran sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah) melalui cek Bank Negara Indonesia (BNI) yang langsung Penggugat serahkan kepada Tergugat, selain dihadiri oleh

Halaman 2 dari 32, Putusan Nomor 26/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

Penggugat dan Tergugat, penyerahan cek tersebut juga disaksikan langsung oleh Purnawarman (suami Penggugat), Kurdiansyah, Thamrin Jon, SH, Suryani, SH, terhadap cek BNI dari Penggugat tersebut kemudian oleh Suryani, SH selaku kuasa hukum Tergugat pada saat itu kemudian diserahkan kepada Tergugat dengan rincian sebagai berikut :

- 1 lembar slip setoran Bank BRI tanggal 21 November 2011 sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dari Suryani pada tergugat dengan nomor rekening 000301026211506;
 - 1 lembar slip setoran Bank BRI tanggal 21 November 2011 sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dari Suryani kepada tergugat dengan nomor rekening 000301026211506;
 - 1 lembar kwitansi tanggal 21 November 2011 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
6. Bahwa total jumlah uang keseluruhan yang telah Penggugat bayar kepada Tergugat sejumlah Rp.1.325.000.000,- (satu miliar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah).
7. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran-pembayaran diatas tergugat tidak kunjung melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan proses balik nama tanah tersebut ke nama Penggugat.
8. Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 16 Februari 2012 pasal 2 angka 4 yang pada intinya menyatakan bahwa penggugat akan membayar lunas sesudah dilakukan pembuatan Akta Jual Beli tanahnya melalui Notaris/PPAT hingga sampai balik nama dari nama penjual (Tergugat) menjadi nama pembeli (Penggugat);
9. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat tersebut (poin 3) oleh Tergugat maka cukup beralasan hukum apabila Penggugat melakukan Gugatan Wanprestasi kepada Tergugat melalui Pengadilan Negeri Banjarbaru;
10. Bahwa berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam Pasal 6 tentang Penyelesaian Perselisihan pada Perjanjian Jual Beli Tanah Tanggal 16 Februari 2012 yang mana antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk menyelesaikan perselisihan ini melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri banjarbaru, sehingga cukup beralasan hukum apabila gugatan ini Penggugat sampaikan kepada atau melalui Pengadilan Negeri Banjarbaru;
11. Bahwa berkaitan dengan masalah hukum antara Penggugat dan Tergugat ini, Tergugat juga telah dijatuhi pidana oleh



Pengadilan Negeri Banjarmasin melalui Putusan Nomor : 981/Pid.B/2015/PN.BJM dengan dakwaan Tergugat telah melanggar pasal 378 KUH Pidana dan dijatuhi pidana penjara selama 1 Tahun 10 bulan oleh Pengadilan Negeri Banjarmasin;

12. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin dalam amar putusannya yang mengadili sendiri yang berbunyi : *"menyatakan perbuatan hukum terdakwa Hj. FITRIANI als Hj. YANI binti MUHAMMAD AINI SA'ADILLAH (alm), sebagai tersebut dalam dakwaan Jaksa Penuntut Umum telah terbukti tetapi bukan merupakan perbuatan pidana"*. Bahwa amar putusan diatas secara tidak langsung telah mengakui bahwa Tergugat telah terbukti melakukan penipuan (*bedrog*) atau didalam hukum perdata termasuk salah satu jenis Wanprestasi;
13. Bahwa oleh karena itu cukup beralasan hukum apabila Pengadilan Negeri Banjarbaru menghukum dan memerintahkan Tergugat agar memenuhi prestasinya (kewajibannya) yaitu datang bersama Penggugat untuk menghadap Notaris dan PPAT di Banjarbaru untuk membuat Akta Jual Beli tanah *aquo* dan menyelesaikan jual beli tanah tersebut antara Penggugat dan Tergugat sampai dengan balik nama tanah *aquo* ke nama Penggugat;
14. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan yang diajukan Penggugat, mohon pula agar Pengadilan Negeri Banjarbaru meletakkan sita jaminan atas seluruh harta benda milik Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak, termasuk sita jaminan atas tanah objek perjanjian jual beli ini;
15. Bahwa agar nantinya Tergugat sukarela memenuhi isi putusan pengadilan ini, mohon pula Pengadilan Negeri Banjarbaru menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
16. Bahwa Penggugat juga memohon pula Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru c.q Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar menyatakan putusan serta merta dilaksanakan walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;



2. Menyatakan sah Perjanjian Jual Beli tanah tanggal 16 Februari 2012 antara Penggugat dengan Tergugat;
 3. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah WANPRESTASI;
 4. Menghukum atau memerintahkan Tergugat untuk datang bersama Penggugat menghadap Notaris dan PPAT di Banjarbaru untuk membuat Akta Jual Beli tanah *aquo* dan menyelesaikan jual beli tanah tersebut antara Penggugat dan Tergugat sampai dengan balik nama tanah *aquo* ke nama Penggugat;
 5. Menghukum Tergugat dan untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai putusan pengadilan ini dilaksanakan;
 6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
 7. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.
 8. Menyatakan putusan pengadilan ini serta merta dilaksanakan walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi;
- Atau : Memberikan putusan lain yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, **Penggugat** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama **HENDY AKHMADI, S.H., M.H., SOLIHIN, S.H** dan **SANTI APRINA, SH.**, Advokat pada Kantor Advokat **HENDY AKHMADI, SH., MH**, berkantor di Jalan Jeruk Komp. Jeruk Asri Kav.VI, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal **3 Mei 2017**, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Nomor **59/PEN.SK/PDT/2017/PN BJB** pada tanggal **5 Mei 2017**, sedangkan untuk **Tergugat** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama **SUGENG ARIBOWO, S.H., M.M., M.H., C.L.A., C.I.L., JUNAIDI, S.H., M.H., C.L.A., C.I.L., MOHAMAD KURNIAWAN PUTRA, S.H., MUHAMMAD ISROF PARHANI, S.H., TIARA APRICHILIANA RIDARTO, S.H., C.L.A., BOWIE PRIMA, S.H., MIKAEL BINA KALAWA, S.H** dan **ALBERTUS, S.H.**, Para Advokat pada Trusted And Reassure Lawfirm Advocate-Legal Consultant-Legal Auditor, berkantor di Jalan Hariono MT, No.4, Rt.03, Rw.01, Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal **24 Juli 2017** dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Nomor **105/PEN.SK/PDT/2017/PN BJB** pada tanggal **24 Juli 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 RIO LERY. P. M, S.H., berdasarkan penunjukan oleh Ketua Majelis Hakim dengan Penetapan tanggal 24 Juli 2017, Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Bjb, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil mendamaikan para pihak sebagaimana laporan tertulis dari mediator tersebut tanggal 7 Agustus 2017;

Menimbang, oleh karena perdamaian yang dilakukan Penggugat dan Tergugat tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat tertanggal 5 Mei 2017, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban tertanggal 28 Agustus 2017 yang bunyinya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya Tanggal 5 Mei 2017, pada point angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 , 15 dan angka 16 pada halaman 1 sampai dengan halaman 5 kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT sepanjang tidak merugikan kepentingan TERGUGAT;
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas kedudukan hukum/ legal standing PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan sebab antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tidak pernah memiliki hubungan hukum secara keperdataan baik langsung maupun tidak langsung dengan tujuan diajukannya gugatan oleh PENGGGAT;
3. BAHWA KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS MENGGUGAT (LEGAL STANDING) DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO (DISQUALIFICATIE IN PERSON) YANG DIDASARKAN PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH TANGGAL 16 FEBRUARI 2012.
 - 3.1. Bahwa memperhatikan dasar diajukannya gugatan oleh PENGGUGAT halaman 3 point No. 8 mendalilkan "Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 16 Februari 2012 pasal 2 angka 4 pada intinya menyatakan bahwa penggugat akan membayar lunas sesudah dilakukan pembuatan Akta Jual Beli tanahnya melalui Notaris/PPAT hingga sampai balik nama dari nama penjual (Tergugat) menjadi nama pembeli (Penggugat)" maka jika PENGGUGAT mencermati isi PERJANJIAN JUAL – BELI TANAH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 16 Februari 2012 tersebut dan memperhatikan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata serta Asas Pacta Sun Servada yaitu suatu asas dalam hukum perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian, dimana perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti kekuatan mengikat suatu undang-undang. Asas Pacta Sun Servada dalam suatu perjanjian dimaksudkan tidak lain adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut;

Sesuai ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menegaskan :

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Selanjutnya sesuai ketentuan Pasal 1340 KUHPdata menegaskan :

“perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya”.

Oleh karena PERJANJIAN JUAL –BELI TANAH Tanggal 16 Februari 2012 Tanggal 16 Februari 2012 hanyalah antara FATHURRAHMAN, S.H. selaku advokat-pengacara atas nama MUHAMMAD KURDIANSYAH dalam hal ini selaku PIHAK PERTAMA dan HJ. FITRIANI SETHIONO BINTI H. AINI dalam hal ini selaku PIHAK KEDUA (TERGUGAT) dan fakta hukum telah terbukti bahwa PENGGUGAT bukan bagian pihak dalam PERJANJIAN JUAL –BELI TANAH Tanggal 16 Februari 2012 maka gugatan PENGGUGAT yang demikian haruslah ditolak dan dikesampingkan;

3.2. Bahwa hubungan hukum TERGUGAT pada dasarnya hanyalah dengan pihak MUHAMMAD KURDIANSYAH serta FATHURRAHMAN, SH. selaku kuasa MUHAMMAD KURDIANSYAH dan tidak ada hubungan hukum dengan pihak PENGGUGAT;

3.3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT yang tidak memiliki hak untuk itu merupakan gugatan yang cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu dimana pihak yang bertindak sebagai PENGGUGAT adalah orang yang tidak memiliki syarat untuk itu, selanjutnya yang bertindak sebagai PENGGUGAT bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat ,

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 Tanggal 7 Juli 1971 yang kaedah hukumnya berbunyi :



“Suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan “orang lain”.

Dan dalam azas legitima persona standi in judicio) Gugatan yang secara salah diajukan oleh “orang lain” tersebut, haruslah dinyatakan “Gugatan tidak dapat diterima”

4. BAHWA GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG TIDAK JELAS, KABUR (ABSCUUR LIBEL) DAN ERROR IN PERSONAL.

4.1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT dalam gugatannya pada point angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 dan angka 15 pada halaman 2 sampai dengan halaman 5 sebab gugatan yang demikian merupakan gugatan yang TIDAK JELAS dan KABUR (*abscur libel*) karena PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan KLAUSULA OBJEK WANPRESTASI yang JELAS dan PASTI mengenai KEWAJIBAN / PRESTASI dari TERGUGAT yang harusnya dilaksanakan oleh TERGUGAT maupun dalam SURAT PERJANJIAN JUAL BELI Tanggal 16 Februari 2016 antara MUHAMMAD KURDIANSYAH dengan TERGUGAT maka seluruh dalil tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

4.2. Bahwa ditariknya TERGUGAT dalam perkara gugatan PENGGUGAT mengenai gugatan wanprestasi MERUPAKAN gugatan yang TIDAK JELAS dan KABUR (*abscur libel*) dan Error In Personal sebab apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT tidak memiliki landasan hukum dalam mengajukan gugatan atas diri TERGUGAT dimana fakta hukum kedudukan hukum PENGGUGAT dalam SURAT PERJANJIAN JUAL BELI Tanggal 16 Februari 2016 terbukti TIDAK JELAS dan tidak ada hubungannya dengan antara TERGUGAT dengan pihak MUHAMMAD KURDIANSYAH maupun FATHURRAHMAN, SH selaku penerima kuasa dari MUHAMMAD KURDIANSYAH;

4.3. Bahwa sesuai fakta hukum uang yang telah diterima oleh TERGUGAT dari MUHAMMAD KURDIANSYAH telah dikembalikan kepada MUHAMMAD KURDIANSYAH maka gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah menjadi gugatan TIDAK JELAS, KABUR, TIDAK BENAR dan TIDAK BERALASAN HUKUM sehingga dalil-dalil gugatan PENGGUGAT dalam gugatannya sudah sepantasnya untuk ditolak atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setidak-tidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

5. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK.

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara No. 26/Pdt.G/2017/BJB Tanggal 5 Mei 2017 kurang pihak sebab PENGGUGAT dalam tidak menarik pihak-pihak lain yang secara langsung dan nyata terlibat dalam proses SURAT PERJANJIAN JUAL BELI Tanggal 16 Februari 2016 yaitu MUHAMMAD KURDIANSYAH, H. SURYANI, S.H., THAMRIN JOHN, S.H. serta FATHURRAHMAN, S.H. sebagaimana dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, sehingga dengan tidak ditariknya para pihak menyebabkan gugatan dalam perkara a quo cacat formil dan haruslah dinyatakan dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

6. BAHWA SURAT PERJANJIAN JUAL – BELI TANAH TANGGAL 16 FEBRUARI 2012 TELAH BATAL DEMI HUKUM SESUAI KETENTUAN PASAL 2 angka 5.

6.1. Bahwa dasar/ dalil gugatan PENGGUGAT yang didasarkan pada adanya SURAT PERJANJIAN JUAL BELI Tanggal 16 Februari 2012 yang jelas-jelas telah batal demi hukum disebabkan memperhatikan ketentuan Pasal 2 angka 5 dalam SURAT PERJANJIAN JUAL BELI Tanggal 12 Februari 2016 “Pembuatan Akta Jual-Beli Tanah/dan Balik Namanya akan dilaksanakan segera setelah tanah tersebut benar-benar selesai/ atau bersih dari segala permasalahan atau sengketa pasti menurut hukum, selambatnya 2 (dua) bulan terhitung sejak penandatanganan surat perjanjian jual – beli ini”;

6.2. Bahwa oleh karena PERJANJIAN JUAL – BELI TANAH Tanggal 16 Februari 2012 antara FATHURRAHMAN, S.H. selaku kuasa dan bertindak untuk atas nama MUHAMMAD KURDIANSYAH dengan pihak TERGUGAT dan atas isi PERJANJIAN JUAL –BELI TANAH Tanggal 16 Februari 2012 sama-sama tidak laksanakan oleh Para Pihak maka menyebabkan PERJANJIAN JUAL –BELI TANAH Tanggal 16 Februari 2012 tersebut batal dan dinyatakan tidak berlaku dengan sendirinya;

6.3. Bahwa dengan demikian apa yang menjadi dalil dari PENGGUGAT dalam gugatannya haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa mohon apa yang terulang dalam pokok perkara ini bagian yang tidak terpisahkan dengan eksepsi TERGUGAT sepanjang relevan dalam perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT dengan tegas dan keras menolak seluruh keterangan, pernyataan, argumen dan dalil PENGUGAT dalam gugatannya kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui oleh TERGUGAT;
3. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil PENGUGAT dalam gugatannya pada point angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 dan angka 16 pada halaman 1 sampai dengan halaman 5 sebab dalil-dalil tersebut adalah dalil-dalil yang TIDAK JELAS dan TIDAK BENAR serta TIDAK BERALASAN HUKUM, oleh karena itu mohon PENGUGAT membuktikan dalil gugatannya tersebut.

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1211 K/Sip/1971 tertanggal 15 April 1972 yang kaedahnya berbunyi :

“Siapa yang mendalilkan sesuatu, haruslah membuktikan dalilnya”.

4. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGUGAT pada point angka 1 sebab dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar yang mana MUHAMMAD KURDIANSYAH selaku calon pembeli tidak pernah menjelaskan dan menunjukan kuasa yang dapat bertindak untuk dan atas nama CV. LUKAH BANUA dari PENGUGAT dan tujuan MUHAMMAD KURDIANSYAH untuk membeli karena untuk kepentingan dirinya sendiri;
5. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGUGAT pada point angka 2 sebab objek yang ditunjukan oleh PENGUGAT saat ini kondisinya telah berbeda sehingga dalil tersebut adalah dalil-dalil yang TIDAK BENAR;
6. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGUGAT pada point angka 3, 4, 5, 6, dan angka 7, sebab dalil tersebut adalah dalil yang TIDAK BENAR dan TIDAK BERDASARKAN PADA HUKUM faktanya uang milik MUHAMMAD KURDIANSYAH yang telah PENGUGAT dalilkan dalam gugataannya telah TERGUGAT kembalikan sesuai dengan yang telah TERGUGAT terima dari MUHAMMAD KURDIANSYAH kepada MUHAMMAD KURDIANSYAH;
7. Bahwa TERGUGAT menolak apapun dalil PENGUGAT pada point angka 8 dan angka 9, sebab SURAT PERJANJIAN JUAL BELI Tanggal 16 Februari 2016 tersebut yang menjadi rujukan diajukannya gugatan oleh PENGUGAT berdasarkan sebab SURAT PERJANJIAN JUAL BELI Tanggal 16 Februari 2016 telah salah, sebab telah terbukti sesuai fakta hukum bahwa pembeli adalah MUHAMMAD KURDIANSYAH (bukan PENGUGAT/ RABIATUL ADAWIYAH) yang diwakili oleh Penasihat Hukum FATHURRAHMAN, SH.

Halaman 10 dari 32, Putusan Nomor 26/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)



sehingga dari uraian dan dalil TERGUGAT tersebut di atas maka TIDAK TERBUKTI pihak TERGUGAT melakukan perbuatan Wanprestasi kepada PENGGUGAT.

8. Bahwa setelah SURAT PERJANJIAN JUAL BELI Tanggal 16 Februari 2016 ditandatangani maka untuk jangka waktu 2 (bulan) sejak ditandatangani PERJANJIAN dimaksud pihak MUHAMMAD KURDIANSYAH wajib menyerahkan uang pembelian tanah sesuai Setipikat Hak Milik No. 924 atas nama TERGUGAT sebesar Rp.1.325.000.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada TERGUGAT dan sebaliknya TERGUGAT menyerahkan Setipikat Hak Milik No. 924 atas nama TERGUGAT kepada MUHAMMAD KURDIANSYAH tetapi kenyataannya baik pihak MUHAMMAD KURDIANSYAH maupun TERGUGAT tidak pernah melaksanakan kewajibannya masing-masing maka akhirnya SURAT PERJANJIAN JUAL BELI Tanggal 16 Februari 2016 gugur dengan sendirinya dengan melewati tenggang waktu 2 (dua) bulan sejak berakhirnya SURAT PERJANJIAN JUAL BELI Tanggal 16 Februari 2016 MAKA kemudian TERGUGAT atas dasar kesepakatan dengan keluarga menyatakan menghibahkan kepada anak-anak TERGUGAT;
9. Bahwa sesuai SURAT PERJANJIAN JUAL BELI Tanggal 16 Februari 2016 bahwa TERGUGAT dengan itikat baik telah melakukan penyelesaian pengembalian uang MUHAMMAD KURDIANSYAH melalui beberapa 2 (dua) kali transfer ke rekening atas nama MUHAMMAD KURDIANSYAH yang mana akan TERGUGAT tunjukan dan buktikan pada persidangan pembuktian berikutnya;
10. Bahwa SURAT PERJANJIAN JUAL BELI Tanggal 16 Februari 2016 dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT dengan MUHAMMAD KURDIANSYAH di Banjarmasin sedangkan TERGUGAT sendiri tidak pernah kenal dengan PENGGUGAT;
11. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT pada point angka 10 dan angka 11 yang mendalilkan *"bahwa berkaitan dengan masalah hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT ini, TERGUGAT juga telah dijatuhi pidana oleh Pengadilan Negeri Banjarmasin melalui Putusan Nomor : 981/Pid.B/2015/PN.BJM dengan dakwaan TERGUGAT telah melanggar Pasal 378 KUHPidana dan dijatuhi pidana penjara selama 1 Tahun 10 bulan oleh Pengadilan Negeri Banjarmasin"* kemudian *"bahwa putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin dalam amar putusannya yang mengadili sendiri yang berbunyi : "menyatakan perbuatan hukum terdakwa Hj. FITRIANI als Hj.*



YANI binti MUHAMMAD AINI SA'ADILLAH (Alm), sebagai tersebut dalam dakwaan Jaksa Penuntut Umum telah terbukti tetapi bukan merupakan perbuatan pidana". Bahwa amar putusan diatas secara tidak langsung telah mengakui bahwa TERGUGAT telah terbukti melakukan penipuan (bedrog) atau di dalam hukum perdata termasuk salah satu jenis Wanprestasi;

12. Bahwa memperhatikan dan menanggapi dalil PENGUGAT tersebut di atas sangat jelas bahwa PENGUGAT hanya tidak memahami tentang putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dimana atas putusan perkara pidana No. 981/Pid.B/2015/PN.BJM Tanggal 18 Pebruari 2016 telah dibatalkan oleh Putusan Majelis Hakim tingkat banding No. 29/PID/2016/PT.BJM Tanggal 19 Mei 2016 dan kemudian Putusan Majelis Hakim tingkat banding tersebut dikuatkan kembali oleh Putusan Majelis Hakim tingkat kasasi No. 949 K/PID/2016 Tanggal 14 November 2016 atas putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan demikian kutipan PENGUGAT yang hanya berdasarkan Putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang telah dibatalkan haruslah ditolak dikesampingkan;
13. Bahwa terhadap kerugian PENGUGAT baik secara materiil maupun immateriil merupakan dalil yang tidak beralasan hukum dan TIDAK BENAR serta KABUR, oleh karena itu sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1211 K/Sip/1971 tertanggal 15 April 1972 yang kaedahnya berbunyi :
"Siapa yang mendalilkan sesuatu, haruslah membuktikan dalilnya".
14. Bahwa pada pokoknya hubungan hukum antara PENGUGAT dengan dengan TERGUGAT yang dikaitkan dengan SURAT PERJANJIAN JUAL BELI Tanggal 16 Februari 2016 sebagaimana dalil PENGUGAT dalam gugatannya merupakan dalil yang TIDAK BENAR dan haruslah dinyatakan ditolak sebab berdasarkan dengan dengan SURAT PERJANJIAN JUAL BELI Tanggal 16 Februari 2016 jelas-jelas kedudukan pihak PENGUGAT tidak ada di dalam perjanjian tersebut.
15. Bahwa TERGUGAT menolak petitum yang dimintakan oleh PENGUGAT pada point angka 4 yang berbunyi "*Menghukum atau memerintahkan Tergugat untuk datang bersama Penggugat menghadap Notaris dan PPAT di Banjarbaru untuk membuat Akta Jual Beli tanah aquo dan menyelesaikan jual beli tanah tersebut antara Penggugat dan Tergugat dengan balik nama tanah aquo ke nama Pengguagt*" sebab apa yang dimintakan tersebut tidak



pernah diuraikan dan disampaikan dalam posita/ duduk perkara oleh karena itu dalil yang dimintakan oleh PENGUGAT dalam petitum haruslah ditolak;

16. Bahwa tuntutan uang paksa (*dwang som*) oleh PENGUGAT pada point angka 15 memohon Pengadilan Negeri Banjarbaru menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan Pengadilan ini, terhitung sejak putusan sampai dilaksanakan sehingga dengan beralasan yang tidak bersandar pada hukum, dimana bahwa tuntutan uang paksa (*dwang som*) tersebut tidak serta merta dapat dikabulkan dalam tuntutan pembayaran sejumlah uang sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 793 K/SIP/1972 Tanggal 26 Pebruari 1973 yang mana Mahkamah Agung RI dan mempertimbangkan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan membayar uang dengan kata lain bahwa uang paksa (*dwang som*) tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman pembayaran sejumlah uang, karena penghukuman membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan dengan cara upaya paksa / eksekusi.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 26/Pdt.G/2017/PN.Bjb, untuk menjatuhkan "PUTUSAN" sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 4 September 2017, kemudian Kuasa Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 11 September 2017, yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap sudah termasuk dalam putusan ini dan sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.924 atas nama Fitriani Sethiono, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-1;
2. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 16 Februari 2012, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-2;
3. Fotocopy 2 (dua) buah kwitansi pembayaran tanah tanggal 16 Nopember 2011 dengan nominal pembayaran Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-3;
4. Fotocopy Kwitansi pembayaran tanah tanggal 21 Nopember 2011 dengan nominal Rp.1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah), yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-4;
5. Fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Kelas 1A Banjarmasin tanggal 19 Oktober 2011, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-5;
6. Fotocopy Surat Penjelasan yang dikirim oleh Tergugat kepada Suami Penggugat pada bulan Januari 2012, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-6;
7. Fotocopy Surat kesepakatan damai antara Tergugat dengan Bapak Winardi Sethiono bin Tjokro Sethionon, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda -----P-7;
(ditarik kembali oleh Kuasa Penggugat dan tidak jadi dijadikan bukti)
8. Fotocopy Surat pernyataan bermaterai yang dibuat oleh Tergugat tanggal 16 Nopember 2011, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-8;
9. Fotocopy Surat pernyataan bermaterai yang dibuat oleh Tergugat tanggal 12 Oktober 2011, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-9;
10. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat tanggal 24 Februari 2012, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda -----P-10;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa Fotocopy **P-9** yang telah disesuaikan dengan Aslinya kecuali bukti **P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-8 dan P-10** 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, Kuasa Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Perjanjian jual beli tanah antara Faturrahman, S.H selaku Kuasa Hukum Muhammad Kurdiansyah dengan Hj. Fitriani Sethiono tanggal 12 Februari 2012, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T-1;
2. Fotocopy Surat Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 949 K/PID/2016 tanggal 14 Nopember 2016, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T-2;
3. Fotocopy Surat Laporan Transaksi Bank BRI Pengembalian Uang dari Hj. Fitriani Sethiono kepada Muhammad Kurdiansyah tanggal laporan 27 Januari 2016, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T-3;
4. Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Saksi atas nama Suryani, S.H tanggal 9 Desember 2014, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T-4;
5. Fotocopy Surat Akta Hibah Nomor 671/2012 tanggal 24 Mei 2012, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T-5;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa Fotocopy **T-3** yang telah disesuaikan dengan Aslinya kecuali bukti **T-1, T-2, T-4** dan **T-5** tidak ada aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, **Penggugat** melalui Kuasanya juga mengajukan **2 (dua) orang** saksi yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi H. SURYANI, S.H

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi diperiksa sehubungan dengan ada perkara wanprestasi terkait jual beli tanah;
- Bahwa saksi dulu menjadi kuasa hukum Tergugat pada saat Tergugat melaporkan suami Tergugat dengan perkara pemalsuan surat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi juga menjadi kuasa untuk menjual tanah Tergugat yang terletak di Jalan Trikora, Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan,
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat tanah yang menjadi obyek tersebut atas nama Tergugat HJ. FITRIANI SETHIONO dan sertifikat tersebut di agunkan oleh Tergugat di Bank Mandiri;
- Bahwa saksi mengetahui proses jual beli tanah tersebut, yaitu saksi bertemu dengan Sdr. M. KURDIANSYAH sebagai orang yang diberi kuasa oleh Penggugat pada jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui harga jual beli tanah yang disepakati sebesar Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui pembayarannya dilakukan 3 (tiga) tahap yaitu tahap pertama sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), tahap kedua sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan tahap ketiga sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus ribu rupiah) sehingga total yang sudah dibayarkan sebesar Rp1.325.000.000,00 (satu milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui yang hadir pada saat pembayaran itu dihadiri saksi sendiri sebagai Kuasa untuk menjual, Hj. FITRIANI sendiri tetapi menunggu didalam mobil, Sdr. M.KURDIANSYAH sebagai Pembeli;
- Bahwa saksi mengetahui transaksi tersebut dilakukan di depan Hotel Amaris dengan jumlah pembayaran sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui bayaran selanjutnya dilakukan di rumah saksi sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) secara cash dan yang ketiga sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) melalui cek yang dibayarkan oleh Purnawarman kepada saksi dan oleh saksi langsung di transfer ke rekening Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui pada saat pembayaran ada dibuat kwitansi yang isinya Tergugat bersedia untuk memberikan sertifikat tersebut yang Tergugat ambil dari Bank dan langsung membalik nama sertifikat tersebut selama 2-3 hari;
- Bahwa saksi mengetahui selanjutnya setelah 2-3 hari pihak Penggugat menanyakan kembali mengenai sertifikat tersebut dan Tergugat menjawab nanti dulu karena Tergugat sedang sibuk mengurus perkawinan anak Tergugat;

Halaman 16 dari 32, Putusan Nomor 26/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)

Halaman 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah transaksi tersebut selesai saksi selaku kuasa menjual dicabut kuasanya oleh Tergugat dan saksi tidak tahu lagi bagaimana selanjutnya;
- Bahwa saksi tidak menanyakan kepada Sdr. M. KURDIANSYAH apakah ia memiliki surat kuasa dari Penggugat untuk jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah tersebut terjadi sekitar akhir tahun 2011;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat perjanjian jual beli tanah yang di buat pada tanggal 16 Februari 2012 tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui Sdr. M. KURDIANSYAH bertindak sebagai karyawan dari Sdri. RABIATUL ADAWIAH.
- Bahwa saksi belum pernah melihat karena sertifikat asli tanah tersebut berada di bank karena sebagai jaminan;
- Bahwa saksi pernah meninjau ke lokasi tanah tersebut bersama Sdr. KAMAL, Sdr. Thamrin dan Sdri. RABIATUL ADAWIAH;
- Bahwa saksi dalam jual beli tanah tersebut sebagai kuasa menjual tanah yang bernama HJ. FITRIANI;

2. Saksi **MUHAMMAD KURDIANSYAH**;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan sedangkan dengan Tergugat tidak kenal;
- Bahwa saksi mengetahui awalnya tanah tersebut ditawarkan oleh Sdr. H.SURYANI, S.H. yang mana tanah tersebut milik HJ. FITRIANI dan HJ.FITRIANI memberikan kuasa kepada Sdr. H. SURYANI, S.H. dan Sdr. THAMRIN JON sebagai kuasa penjual dalam jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi hanya diperlihatkan fotokopi sertifikat tanah tersebut karena menurut sdr. H. SURYANI, S.H. yang bertindak sebagai kuasa hukum penjual bahwa sertifikat tanah asli tersebut berada di Bank Mandiri sebagai jaminan pinjaman di bank oleh HJ. FITRIANI;
- Bahwa saksi diberi kuasa oleh Sdri. RABIATUL ADAWIAH dan Sdr. PURNAWARMAN untuk melakukan pembelian tanah tersebut dan sudah saksi jelaskan kepada penjual bahwa saksi berlaku sebagai kuasa dari pembeli dalam jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui harga yang disepakati sebesar Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui proses pembayarannya dalam 3 (tiga) tahap, pembayaran yang pertama tanggal sebesar Rp100.000.000,00 (seratus

Halaman 17 dari 32, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Bjb



juta rupiah) secara cash yang mana lokasinya pembayaran tersebut di depan hotel amaris, yang kedua sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) secara cash di rumah H. SURYANI, dan yang ketiga sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) berupa cek yang diserahkan oleh Purnawarman kepada H. SURYANI ;

- Bahwa saksi mengetahui selama proses jual beli tanah tersebut antara RABIATUL ADAWIYAH dengan Hj. FITRIANI tidak pernah bertemu;
- Bahwa saksi mengetahui setelah pembayaran tersebut harusnya kedua belah pihak ke notaris untuk balik nama sertifikat tersebut dan ke bank untuk mengambil sertifikat tanah tersebut, akan tetapi Tergugat meminta waktu selama 2-3 hari karena Tergugat sedang sibuk mengurus pernikahan anaknya;
- Bahwa saksi melalui kuasa Penjual Sdr. H. SURYANI, S.H. menanyakan kapan untuk mengambil sertifikat tanah tersebut di bank dan membalik nama sertifikat tanah tersebut, akan tetapi Tergugat selalu meminta waktu dan menunda-nundanya;
- Bahwa saksi sampai saat ini belum menerima sertifikat tanah tersebut dan setelah melewati tanah tersebut dan didepannya dipasang plang tanah tersebut bukan lagi milik Tergugat tetapi sudah berubah kepemilikannya menjadi milik anak-anak Tergugat;
- Bahwa saksi bertindak sebagai orang diberi kuasa oleh Penggugat sebagai pembeli dimana kuasa yang diberi oleh Penggugat mewakili perusahaan yang dimiliki oleh Penggugat dan suaminya;
- Bahwa pada saat itu H. SURYANI, S.H. yang yang diberi kuasa oleh Tergugat untuk melakukan penjualan tanah tersebut dan menawarkan kepada Penggugat dan Penggugat tertarik dengan tanah milik Tergugat tersebut karena harganya cocok dan lokasinya berdekatan dengan perumahan milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak ada memiliki surat penunjukkan kuasa sebagai pembeli dari perusahaan tetapi hanya melalui lisan;
- Bahwa saksi belum pernah melihat sertifikat asli tanah tersebut karena sertifikat tersebut berada di bank sebagai jaminan;
- Bahwa saksi pernah meninjau ke lokasi tanah tersebut bersama Sdr. H. SURYANI, Sdr. KAMAL, Sdr. Thamrin dan Sdri. RABIATUL ADAWIAH;
- Bahwa saksi dalam jual beli tanah tersebut sebagai kuasa secara lisan dari pembeli tanah yang bernama RABIATUL ADAWIAH;



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut Kuasa Penggugat membenarkannya sedangkan Kuasa Tergugat akan menanggapi dengan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, **Tergugat** melalui Kuasanya juga mengajukan **2 (dua) orang** saksi yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi RATU YULIANA;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena Tergugat merupakan langganan salon saksi;
- Bahwa saksi pernah di ajak Tergugat ke Banjarbaru untuk melihat tanah yang kata Tergugat bahwa tanah tersebut miliknya yang terletak di jalan Trikora Banjarbaru namun saksi hanya melihat dari dalam mobil;
- Bahwa saksi tidak selalu ikut Tergugat apabila Tergugat sedang berurusan pekerjaan;
- Bahwa saksi ada mendengar cerita dari Tergugat bahwa Tergugat berencana menjual tanah namun dimana lokasi tanah yang akan dijualnya tersebut tidak ada diceritakannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga tanah tersebut dijual oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut merupakan harta gono gini?
- Bahwa saksi ada pada saat transaksi jual beli tanah tersebut di rumah Sdr. Faturrahman namun saksi hanya menunggu diluar rumah sehingga saksi tidak tahu kejadian yang terjadi didalam rumah pada saat itu;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah tersebut terjadi pada tahun 2012, namun tanggal dan bulannya saksi lupa;

2. Saksi IRWAN

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan sedangkan dengan Tergugat tidak kenal;
- Bahwa saksi pernah melihat isi perjanjian jual beli tanah tersebut antara Faturrahman dan Tergugat setelah ada putusan Pengadilan Agama tahun 2011 dimana saksi melihatnya di Kantor Polisi karena pada saat itu Penggugat melaporkan Tergugat ke kepolisian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi melihat yang menjadi pembeli tanah di surat perjanjian tersebut yaitu Faturrahman yang mewakili M. Kurdiansyah sebagai pembeli;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui putusan Pengadilan Agama tersebut sudah inkrah ;
- Bahwa saksi mengetahui isi putusan yaitu tanah tersebut dihibahkan kepada ke 3 (tiga) anak Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Sdr. Suryani, S.H. yang merupakan kuasa hukum Tergugat masalah pidana ;
- Bahwa saksi pada saat itu sebagai kuasa hukum mantan suami Tergugat;
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi pembayaran jual beli tanah tersebut dan di kwitansi tersebut ada tanda tangan Tergugat;
- Bahwa saksi baru mengetahui jual beli tanah tersebut pada saat putusan Pengadilan Agama;
- Bahwa saksi mengetahui jumlah yang sudah dibayarkan oleh pembeli untuk membeli tanah tersebut sebesar Rp1.325.000.000,00 (satu milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi belum pernah melihat karena sertifikat asli tanah tersebut berada di bank karena sebagai jaminan;
- Bahwa saksi pernah meninjau ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi pada saat pembayaran tersebut tidak berada disana;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut Kuasa Tergugat membenarkannya sedangkan Kuasa 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 **Senin**, tanggal **30 Oktober 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 Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 6 Nopember 2017 sedangkan Kuasa Tergugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 6 Nopember 2017;

Halaman 20 dari 32, Putusan Nomor 26/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)



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

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya tertanggal 28 Agustus 2017, pada pokoknya adalah meliputi 5 poin , yaitu :

- 1) Penggugat tidak memiliki Legal Standing untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat;
- 2) Kedudukan Penggugat tidak memiliki kualitas menggugat (Legal standing) dalam mengajukan gugatan A quo (Disqualificatie in person) ;
- 3) Gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak jelas, kabur (Abscuur libel) dan error in personal;
- 4) Gugatan yang diajukan oleh penggugat Kurang Pihak;
- 5) Surat perjanjian jual beli tanggal 16 Februari 2012 telah batal demi hukum sesuai ketentuan pasal 2 angka 5;

Menimbang, bahwa memperhatikan materi Eksepsi dari Kuasa Tergugat sebagaimana tersebut di atas, ternyata tidak menyangkut kompetensi absolut maupun kompetensi relatif Pengadilan Negeri Banjarbaru, maka terhadap Eksepsi tersebut harus diputus bersamaan dengan memutus pokok perkara dalam Putusan Akhir, tidak dipertimbangkan secara tersendiri dalam Putusan Sela;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kuasa Tergugat poit -1 (satu) dan poit 2 (dua) yang pada intinya sama yaitu menyatakan "Gugatan Penggugat tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan Gugatan kepada Tergugat dalam perkara ini",

Menimbang, bahwa dalam Eksepsinya Kuasa Tergugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Perjanjian Jual beli , tanggal 16 Februari 2012 hanyalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara FATHURRAHMAN, S.H. selaku Advokat Pengacara yang menjadi kuasa dari MUHAMMAD KURDIANSYAH dalam hal ini selaku PIHAK PERTAMA dan HJ. FITRIANI SETHIONO BINTI H. AINI dalam hal ini selaku PIHAK KEDUA (TERGUGAT) dan fakta hukum telah terbukti bahwa RABIATUL ADAWIAH (PENGGUGAT) bukan merupakan bagian dari pihak yang melakukan PERJANJIAN JUAL –BELI TANAH Tanggal 16 Februari 2012 ;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya setiap subjek hukum yang mempunyai kepentingan hukum dapat mengajukan tuntutan hak pada Pengadilan Negeri yang berwenang, hal ini sesuai dengan posita *point d'interest point d'action*, dan hanya kepentingan hukum yang cukup layak dan mempunyai dasar hukum yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak;

Menimbang, bahwa salah satu parameter untuk menilai apakah suatu tuntutan hak atau yang lazim disebut sebagai gugatan mempunyai dasar hukum atau tidak, adalah dengan menilai apakah terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan apakah juga terdapat hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari dengan seksama Gugatan Penggugat tanggal 5 Mei 2017, maka untuk dapat menilai apakah ada atau tidaknya ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan antara Tergugat dengan serta obyek sengketa perlu dilakukan pembuktian lebih lanjut dan sudah memasuki dalam ranah pokok perkara maka Eksepsi Tergugat point ke 1 (satu) dan point ke- 2 (dua) tidak berdasar menurut hukum sehingga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat Point ke-3 (tiga), yang menyatakan “Gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak jelas, kabur (Abscuur libel) dan error in persona”;

Menimbang, bahwa dalam Eksepsinya Tergugat melalui kuasanya pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan KLAUSULA OBJEK WANPRESTASI yang JELAS dan PASTI mengenai KEWAJIBAN / PRESTASI dari TERGUGAT yang harusnya dilaksanakan oleh TERGUGAT maupun dalam SURAT PERJANJIAN JUAL BELI Tanggal 16 Februari 2016 antara MUHAMMAD KURDIANSYAH dengan TERGUGAT karena uang yang diterima oleh Tergugat dari Muhammad Kurdiansyah sudah dikembalikan kepada Muhammad Kurdiansyah;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan apakah Gugatan Penggugat jelas atau tidak, Majelis Hakim akan berpedoman pada syarat-syarat

Halaman 22 dari 32, Putusan Nomor 26/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

sebuah Gugatan sebagaimana digariskan dalam Pasal 8 RV dan praktek peradilan di Indonesia;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 8 RV yang bukan merupakan hukum positif dan praktek peradilan di Indonesia, isi suatu Gugatan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- Syarat kesatu, adanya identitas para pihak, yang antara lain memuat nama lengkap dengan jelas dan alamat tempat tinggal/kediaman yang lengkap;
- Syarat kedua, adanya fundamentum petendi (posita), yang mana dalam praktek dikenal dua teori yang menyangkut tentang posita gugatan yaitu *substantierings theorie*, yaitu bahwa posita gugatan selain menjelaskan peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatan juga harus disertai dengan penjelasan tentang fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut, sedangkan teori yang kedua yaitu teori individualisasi (*individualisering theorie*) yang menjelaskan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan, harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan;
- Syarat ketiga, adanya Petitum, yang berisi pokok tuntutan Penggugat, berupa deskripsi yang jelas dan menyebutkan satu persatu tentang apa saja yang menjadi pokok tuntutan Penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada Tergugat, dan Petitum harus dirumuskan dengan jelas. Selain itu, dalam merumuskan Petitum harus didasarkan pada Posita, artinya apabila Posita gugatan mengenai wanpretasi, maka tuntutanannya harus wanprestasi, apabila Positanya merupakan perbuatan melawan hukum, maka tuntutanannya harus perbuatan melawan hukum, dan apabila Positanya adalah mengenai perlawanan terhadap penetapan eksekusi maka petitumnya adalah mengenai tidak sah nya penetapan eksekusi tersebut;

Menimbang, bahwa merujuk pada uraian diatas maka adanya ketidakjelasan atau kekaburan dalam suatu gugatan seharusnya ditujukan kepada tidak terpenuhinya unsur-unsur sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 8 RV tersebut diatas serta praktek peradilan di Indonesia;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama Gugatan Penggugat, baik dalam bagian identitasnya, bagian positanya maupun bagian petitumnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat adalah jelas dan tidak kabur, Penggugat telah menuliskan identitas para pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan benar, Penggugat telah mendalilkan kejadian materi secara runut dan jelas, dan Penggugat juga telah menyusun petitum yang didasarkan pada posita, dan antara petitum yang satu dengan petitum yang lain tidak bertentangan, sehingga Majelis Hakim berpendapat Gugatan Penggugat telah jelas, tidak kabur dan telah memenuhi syarat-syarat Gugatan sebagaimana tersebut dalam Pasal 8 RV dan praktek peradilan di Indonesia;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah jelas, tidak kabur dan telah memenuhi syarat-syarat Gugatan sebagaimana tersebut dalam Pasal 8 RV serta apa yang dipermasalahkan oleh Kuasa Tergugat adalah tidak berdasar menurut hukum sehingga Eksepsi Tergugat point ke -3 (tiga) harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat Point ke-4 (empat), yang menyatakan "Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kurang Pihak";

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat dengan tidak menarik pihak-pihak lain yang secara langsung dan nyata terlibat dalam proses SURAT PERJANJIAN JUAL BELI Tanggal 16 Februari 2016 yaitu MUHAMMAD KURDIANSYAH, H. SURYANI, S.H., THAMRIN JOHN, S.H. serta FATHURRAHMAN, S.H.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi poin ke -4 (empat) yang pada pokoknya menyatakan Penggugat harus menarik MUHAMMAD KURDIANSYAH, H. SURYANI, S.H., THAMRIN JOHN, S.H. serta FATHURRAHMAN, S.H sebagai Tergugat, menurut Majelis Hakim, pada prinsipnya suatu gugatan haruslah diajukan oleh seseorang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang akan digugatnya, *bukannya* oleh orang yang mempunyai kepentingan (Vide: Putusan Mahkamah Agung RI No. 294 K /Sip/1971, tertanggal 7 Juli 1971)

Bahwa selain itu, perihal subjek hukum yang digugat merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat untuk menentukan siapa - siapa saja yang akan digugatnya, tentunya dengan memperhatikan hubungan hukum antara para pihak yang berperkara (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 tertanggal 16 Juni 1971), dengan demikian dalam perkara *a quo* menjadi hak Penggugat untuk menentukan pihak yang selanjutnya ditarik sebagai pihak dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim, Eksepsi poin ke -4 (empat) yang demikian haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat Point ke-5 (lima), yang menyatakan bahwa Surat Perjanjian Jual Beli tanah tanggal 16 Februari 2012 telah batal demi hukum sesuai ketentuan pasal 2 angka 5";

Halaman 24 dari 32, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Eksepsinya Kuasa Tergugat pada pokoknya mendalilkan bahwa PERJANJIAN JUAL –BELI TANAH Tanggal 16 Februari 2012 antara FATHURRAHMAN, S.H. selaku Kuasa dan bertindak untuk atas nama MUHAMMAD KURDIANSYAH dengan pihak TERGUGAT dan atas isi PERJANJIAN JUAL –BELI TANAH Tanggal 16 Februari 2012 sama-sama tidak dilaksanakan oleh Para Pihak maka menyebabkan PERJANJIAN JUAL –BELI TANAH Tanggal 16 Februari 2012 tersebut batal dan dinyatakan tidak berlaku dengan sendirinya;

Menimbang , bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil dari Kuasa Tergugat yang pada intinya dengan tidak dilaksanakan suatu perjanjian jual beli Tanah tanggal 16 Februari 2012 antara FATHURRAHMAN, S.H. selaku kuasa dan bertindak untuk atas nama MUHAMMAD KURDIANSYAH dengan pihak TERGUGAT maka berakibat batal terhadap Perjanjian Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim untuk menilai suatu perjanjian jual beli tanah tersebut dinyatakan batal atau tidaknya dan sudah dilaksanakan atau belum oleh para pihak yang melakukan perjanjian tersebut perlu dilakukan pembuktian lebih lanjut dan dibuktikan dalam pokok perkaranya, sehingga menurut Majelis Hakim Eksepsi Kuasa Tergugat point ke -5 (lima) ini haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh Eksepsi dari Kuasa Tergugat ditolak, maka Majelis Hakim dalam amarnya nanti harus pula menyatakan bahwa Majelis Hakim Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

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

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Pada bulan November 2011 Penggugat melalui salah satu karyawan Penggugat yang bernama Muhammad Kurdiansyah telah sepakat melakukan jual beli tanah milik Tergugat yang terletak di Jalan Trikora, Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan luas keseluruhan 6.716 m² (enam ribu tujuh ratus enam belas meter persegi), sesuai Sertipikat Hak Milik No. 924, Gambar Situasi Nomor 32/1981, atas nama Fitriani Sethiono, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Batas sebelah Utara 34 meter, berbatasan dengan Jalan.
- Batas sebelah Selatan 34 meter, dahulu berbatasan dengan Tanah Negara, sekarang berbatasan dengan Jalan.

Halaman 25 dari 32, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas sebelah Barat 200 meter, dahulu berbatasan dengan Tanah Negara, sekarang berbatasan dengan Jalan.
- Batas sebelah Timur 200 meter, berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 922. (vide bukti P-1)

yang mana Tergugat mewakilkan kesepakatan jual beli tersebut kepada H. SURYANI, SH dan THAMRIN JOHN, SH sebagai kuasa penjual, kesepakatan jual beli tanah tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis berupa Perjanjian Jual Beli tanggal 16 Februari 2012; (**vide bukti P-2**)

Menimbang, bahwa Penggugat melalui MUHAMMAD KURDIANSYAH sudah melakukan tiga kali pembayaran jual beli tanah tersebut yaitu : Pembayaran pertama dilakukan pada tanggal 16 November 2011 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan kedua Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)(**vide bukti P-3**) dan Pembayaran ketiga tanggal 21 November 2011 sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah) (**vide bukti P-4**) ;

Menimbang, bahwa apa yang menjadi permasalahan yang dituangkan dalam posita Penggugat pada pokoknya adalah **Perjanjian Jual Beli Tanah 16 Februari 2012 antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah** dan PENGGUGAT menganggap perbuatan Tergugat dengan tidak dilaksanakannya kewajiban menyerahkan sertifikat tersebut atas nama **Fitriani Sethiono** kepada Penggugat setelah dilakukan pembayaran uang muka pembelian tanah adalah suatu perbuatan Wanprestasi dengan segala akibat hukum yang ditimbulkannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyangkal dalil yang diajukan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Kuasa Tergugat menyangkal dalil dalil Penggugat tersebut dengan alasan bahwa Penggugat tidak memiliki Legal Standing untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan menjadikan dasar Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 16 Februari 2012 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg. menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya sebagaimana azas pembagian beban pembuktian yang menentukan bahwa *"Barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu"* (Vide: Pasal 1865 KUHPerdara), sedangkan pihak Tergugat berkewajiban membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Halaman 26 dari 32, Putusan Nomor 26/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)



Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam membuktikan dalil dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti tersebut berupa fotocopy bukti **P-8** yang telah disesuaikan dengan Aslinya kecuali fotocopy bukti **P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-9 dan P-10** tidak ada aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Penggugat dan telah mengajukan **2 (dua) orang** saksi yang bernama **SAKSI H. SURYANI, S.H dan SAKSI MUHAMMAD KURDIANSYAH** yang telah diambil keterangannya dibawah sumpah dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat untuk memperkuat dalil sangkalannya juga telah mengajukan bukti-bukti tersebut berupa fotocopy bukti **T- 3** yang telah disesuaikan dengan Aslinya kecuali fotocopy bukti **T.-1,T- 2,T- 4 dan T- 5** tidak ada aslinya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Tergugat dan telah mengajukan 2 orang saksi yang bernama **SAKSI RATU YULIANA dan SAKSI IRWAN** yang telah diambil keterangannya dibawah sumpah dalam persidangan;

Menimbang, bahwa setelah majelis Hakim perhatikan dengan seksama isi gugatan Penggugat tersebut pada pokok permasalahan yang harus dibuktikan Penggugat adalah:

- 1. Apakah Sah Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 16 Februari 2012 antara Penggugat dengan Tergugat?**
- 2. Apakah Tergugat dengan tidak menyerahkan Sertifikat hak Milik No. 924 atas nama Fitriani Sethiono setelah diserahkannya uang tanda jadi merupakan perbuatan Wanprestasi?**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan yang pertama yaitu **Apakah Sah Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 16 Februari 2012 antara Penggugat dengan Tergugat?**

Menimbang , bahwa Penggugat mendalilkan perihal pembelian tanahnya kepada tergugat sebagai berikut : **RABIATUL ADAWIYAH** (Penggugat) melalui karyawannya yang bernama **MUHAMMAD KURDIANSYAH** telah melakukan kesepakatan jual beli tanah dengan **HJ. FITRIANI SETHIONO** (Tergugat) , bahwa tanah Tergugat yang dijual belikan tersebut terletak di Jalan Trikora, Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan luas keseluruhan 6.716 m² (enam ribu tujuh ratus enam belas meter persegi), sesuai Sertipikat Hak Milik No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

924, Gambar Situasi Nomor 32/1981, atas nama Fitriani Sethiono, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Batas sebelah Utara 34 meter, berbatasan dengan Jalan.
- Batas sebelah Selatan 34 meter, dahulu berbatasan dengan Tanah Negara, sekarang berbatasan dengan Jalan.
- Batas sebelah Barat 200 meter, dahulu berbatasan dengan Tanah Negara, sekarang berbatasan dengan Jalan.
- Batas sebelah Timur 200 meter, berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 922. (vide bukti P-1)

dengan bukti jual beli berupa Perjanjian Jual beli Tanah tertanggal 16 Pebruari 2012 yang telah di buat oleh FATHURRAKHMAN ,SH selaku kuasa dari MUHAMMAD KURDIANSYAH dengan Hj.FITRIANI SETHIONO (vide bukti P-2),

Menimbang , bahwa bukti P-3 dan P-4 , merupakan bukti yang terkait dengan pembayaran sejumlah uang untuk pembelian tanah Tergugat , yang dilakukan oleh MUHAMMAD KURDIANSYAH telah melakukan pembayaran kepada Hj . FITRIANI (Tergugat) sebanyak 3 tahap pembayaran yang antara lain adalah : Pembayaran Tahap Pertama pertama dilakukan pada tanggal 16 November 2011 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang dibayarkan secara cash oleh MUHAMMAD KURDIANSYAH selaku pembeli kepada saksi H. SURYANI,SH selaku kuasa menjual tanah Tergugat dengan bukti kwitansi diatas materai **.(vide bukti P-3)** yang mana pembayaran tersebut diserahkan di depan hotel amaris dan disaksikan oleh Thamrin Jhon ,SH , Pembayaran Tahab ke dua sejumlah Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) yang diserahkan langsung oleh MUHAMMAD KURDIANSYAH kepada H. SURYANI,SH yang diserahkan secara cash di rumah H. SURYANI,SH dan Pembayaran Tahab ketiga tanggal 21 November 2011 sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah) **vide bukti P-4** yang dibayarkan melalui cek oleh PURNAWARMAN melalui H.SURYANI,SH yang kemudian oleh H.SURYANI,SH di transfer ke Rekening milik Hj. FITRIANI (Tergugat), dengan jumlah total yang sudah dibayarkan kepada Tergugat adalah Rp.1.325.000.000.(Satu Milyar Tiga Ratus Dua puluh Lima Juta Rupiah) dengan cacatan secara lisan bahwa Hj. FITRIANI (Tergugat) akan menyerahkan sertifikat hak milik no 924 kepada Penggugat;

Menimbang , bahwa berdasarkan bukti P-3 dan P-4 , berupa Foto Copy Kwitansi dan dihubungkan dengan keterangan saksi Penggugat yaitu saksi H. SURYANI,SH dan Saksi MUHAMMAD KURDIANSYAH , bahwa semua traksaksi pembayaran dilakukan oleh saksi MUHAMMAD KURDIANSYAH kepada Hj.



FITRIANI (Tergugat) diserahkan melalui saksi H.SURYANI,SH, selaku kuasa penjual dan bukan dilakukan oleh RABIATUL ADAWIYAH (Penggugat) kepada Hj. FITRIANI jadi antara HJ RADIATUL ADAWIYAH (Penggugat) tidak pernah bertemu dan bertraksaksi langsung dengan Hj FITRIANI (Tergugat);

Menimbang, bahwa bukti P-2 sama dengan bukti T-1, dan bukti tersebut diakui keabsahannya oleh Para Pihak yang berperkara, dimana bukti tersebut adalah merupakan SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH antara FAHTURRAKHMAN,SH selaku Kuasa dari MUHAMMAD KURDIANSYAH dengan Hj. FITRIANI SETHIONO yang dibuat tanggal 16 Nopember 2012 yang dilakukan antara FAHTURRAKHMAN,SH selaku Kuasa dari MUHAMMAD KURDIANSYAH dengan Hj. FITRIANI SETHIONO, dan Perjanjian jual beli tersebut tidak dilakukan oleh HJ RADIATUL ADAWIYAH (Penggugat) dengan Hj FITRIANI (Tergugat);

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 1338 KUHperdata yaitu ; a. bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya. b. perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal mana sesuai dengan azas Pacta Sunt Servanda (aggrements must be kept) yang berarti setiap perjanjian yang telah dibuat harus ditaati oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

Menimbang, bahwa oleh Perjanjian Jual Beli Tanah antara FAHTURRAKHMAN,SH selaku Kuasa dari MUHAMMAD KURDIANSYAH dengan Hj. FITRIANI SETHIONO yang dibuat tanggal 16 Nopember 2012 yang mana perjanjian tersebut yang isinya mengikat kedua belah pihak antara FAHTURRAKHMAN,SH selaku Kuasa dari MUHAMMAD KURDIANSYAH dengan Hj. FITRIANI SETHIONO, dan Perjanjian jual beli tersebut tidak mengikat antara HJ RADIATUL ADAWIYAH (Penggugat) dengan Hj FITRIANI (Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya dan tidak ada satu buktipun yang membuktikan adanya hubungan hukum (Legal Standing) antara Penggugat dengan Tergugat sehingga gugatan Penggugat pada petitum angka dua tidak beralaskan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dari surat surat bukti dan saksi- saksi yang diajukan Penggugat, ternyata tidak ada satupun yang menunjukkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat ,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, Majelis hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil dalil gugatannya, dan karenanya gugatan Penggugat pada petitum angka tiga yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah WANPRESTASI haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Menghukum atau memerintahkan Tergugat untuk datang menghadap Notaris dan PPAT di Banjarbaru untuk membuat akta Jual Beli tanah aquo dan menyelesaikan jual beli tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat sampai dengan balik nama tanah aquo ke nama Penggugat, karena Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 16 Februari 2012 dilakukan oleh Fahturrakhman, SH selaku Kuasa dari Muhammad Kurdiansyah dengan hj. Fitriani sethiono, maka tidak ada kepentingan Kewajiban dari Tergugat untuk menyelesaikan jual beli tanah tersebut dengan Penggugat, maka patut dan berdasar menurut hukum terhadap petitum angka 4 tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (enam belas juta rupiah) setiap hari bila mereka lalai memenuhi isi putusan perkara terhitung sejak diucapkan sampai dilaksanakan, Majelis hakim berpendapat bahwa petitum angka 5 dari gugatan berkaitan erat dengan petitum angka dua dan angka tiga, sedangkan petitum angka dua dan angka tiga tersebut telah dinyatakan ditolak sehingga petitum angka lima gugatan penggugat tidak berlasakan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Menyatakan sah dan berharga penyitaan dalam perkara ini, karena selama persidangan Majelis hakim tidak mengeluarkan penetapan sita, dan tanah obyek sengketa tidak dilakukan sita jaminan selama proses persidangan berlangsung sampai dengan dijatuhkannya putusan ini, tidak pernah diajukan oleh Penggugat dalam suatu surat permohonan penyitaan secara tersendiri, maka patut dan berdasar menurut hukum terhadap petitum angka enam tersebut tidak berlasakan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, yang artinya bahwa Penggugat berada dipihak yang kalah dan Tergugat berada dipihak yang menang, oleh karena itu menurut hukum Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet ,Banding dan Kasasi, Majelis Hakim mempertimbangkan dan berpendapat bahwa tidak terdapat adanya alasan yang sangat penting yang mendasar sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 191 R.Bg untuk dijatuhkan putusan yang bersifat uitvoerbaar bij voorraad, maka gugatan penggugat pada petitum angka 8 tersebut haruslah ditolak;

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

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar **Rp. 566.000 (lima ratus enam puluh enam ribu)**

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari **RABU** ,tanggal **22 NOVEMBER 2017** oleh **LUCY ERMAWATI, 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 **SENIN**, tanggal **27 NOVEMBER 2017** pada persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh **PRATAMA MUHAMMAD RIZKY, S.H.,** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Ttd

Ttd

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

LUCY ERMAWATI, S.H

Ttd

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

PANITERA PENGGANTI,

ttd

Halaman 31 dari 32, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRATAMA MUHAMMAD RIZKY, S.H

Perincian biaya :

➤ Pendaftaran Gugatan -----	Rp.	30.000,00
➤ Biaya Proses -----	Rp.	50.000,00
➤ Relaas Panggilan -----	Rp.	475.000,00
➤ Redaksi -----	Rp.	6.000,00
➤ Materai Putusan -----	Rp.	5.000,00
Jumlah	Rp.	566.000,00
(lima ratus enam puluh enam ribu rupiah)		

**Untuk turunan resmi,
Pengadilan Negeri Banjarbaru
Panitera**

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

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)