



PUTUSAN

Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

EDDY PURNAMA, berkedudukan di Jalan A. Yani, No. 62, RT. 01, Kelurahan Tanjung, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hartinudin, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Hartin & Partners, beralamat di Jalan Suka Damai, No. 045, RT. 003, Kelurahan Sulingan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, *email: hartinudin@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung pada tanggal 10 September 2024, dengan nomor register 86/SK/2024/PN Tjg, serta memberikan kuasa substitusi kepada Widi Khaerul Indrawan, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Hartin & Partners, beralamat di Jalan Suka Damai, No. 045, RT. 003, Kelurahan Sulingan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, *email: hartinudin@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Substitusi tanggal 25 November 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung pada tanggal 25 November 2024, dengan nomor register 110/SK/2024/PN Tjg, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Halaman 1 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

l a w a n :

ANI RUSTINA, berkedudukan di Jalan Badaruddin, No. 65, RT. 02, Desa Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Irena Yudiantika, S.H., M.H., CIL., CPM., dan kawan-kawan, Para Advokat yang berkantor pada Muhammad N Muhammad Law Firm, beralamat di Jalan Ahmad Yani, Komplek Ruko Proper Green Village, RT. 19, No. 17, Kelurahan Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, 71571, Provinsi Kalimantan Selatan, *email:* muhammadNmuhammad.lawfirm@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung pada tanggal 23 September 2024, dengan nomor register 90/SK/2024/PN Tjg, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

HJ. SALMIANI, berkedudukan di Jalan Badaruddin, RT. 02, Desa Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Irena Yudiantika, S.H., M.H., CIL., CPM., dan kawan-kawan, Para Advokat yang berkantor pada Muhammad N Muhammad Law Firm, beralamat di Jalan Ahmad Yani, Komplek Ruko Proper Green Village, RT. 19, No. 17, Kelurahan Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, 71571, Provinsi Kalimantan Selatan, *email:* muhammadNmuhammad.lawfirm@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23

Halaman 2 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg

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

September 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung pada tanggal 23 September 2024, dengan nomor register 90/SK/2024/PN Tjg, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

BASTIAN, berkedudukan di Jalan Badaruddin, No. 65, RT. 02, Desa Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Irana Yudiantika, S.H., M.H., CIL., CPM., dan kawan-kawan, Para Advokat yang berkantor pada Muhammad N Muhammad Law Firm, beralamat di Jalan Ahmad Yani, Komplek Ruko Proper Green Village, RT. 19, No. 17, Kelurahan Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, 71571, Provinsi Kalimantan Selatan, *email*: muhammadNmuhammad.lawfirm@gmail.com,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung pada tanggal 23 September 2024, dengan nomor register 90/SK/2024/PN Tjg, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN TABALONG, berkedudukan di Jalan Ir. P.H.M. Noor, Nomor 12 B, Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan tugas dan kuasa kepada Yati Lestiawati, S.ST., dan kawan-kawan, semuanya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong, Jalan Ir. P.H.M. Noor, Nomor

Halaman 3 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg

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

12 B, Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, email: pmpp.bpntabalong@gmail.com, berdasarkan Surat Tugas Khusus Nomor: 1284/STK-63.09/VI/2024 tanggal 11 September 2024 dan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1321/SKu-63.09/VI/2024 tanggal 11 September 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung pada tanggal 24 September 2024, dengan nomor register 91/SK/2024/PN Tjg, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

BUPATI TABALONG, berkedudukan di Jalan Pangeran Antasari, Nomor 1, Kelurahan Tanjung, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan tugas dan kuasa kepada Norma Zahriati, S.H., dan kawan-kawan, semuanya adalah Pegawai Negeri Sipil pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Tabalong yang beralamat pada Kantor Bupati Tabalong, Jalan Pangeran Antasari, Nomor 1, Kelurahan Tanjung, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, email: bankumpemdatabalong@gmail.com, berdasarkan Surat Tugas Khusus Nomor: B.47/BUPATI/KUM/180/09/2024 tanggal 19 September 2024 dan Surat Kuasa Khusus Nomor: 183/13/KUM/2024 tanggal 24 September 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung pada tanggal 25 September 2024, dengan nomor register 92/SK/2024/PN Tjg, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV**;

Halaman 4 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg

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)



Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung pada tanggal 6 September 2024 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg, yang kemudian dilakukan perbaikan surat gugatan pada tanggal 22 Oktober 2024 mengajukan gugatan yang telah diubah sebagai berikut:

1. Bahwa pada sekitar awal bulan Maret 2017 seorang perempuan (Pr) bernama Kartinah mendatangi Penggugat di Kantor Pemasaran Perumahan Penggugat yang beralamat di Komplek Perumahan GRAND TANJUNG, Jl. Usman Dundrung RT.10, Kelurahan Tanta Hulu, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong) yang menawarkan/hendak menjual **sebidang tanah** yang merupakan milik keluarga Tergugat dan Turut Tergugat I (*Tergugat adik kandung dari Turut Tergugat I*) yang terletak di:

- *Dahulu*, Jl. Tanjung Selatan - Jl. Limau Manis (sekarang Jl. Usman Dundrung/Jl. Noor Aidi/simpang tiga), *sekarang* di Jl. Nan Sarunai/Simpang 4 Jl. Tanjung Selatan - Jl. Usman Dundrung dan Jl. Nor Aidi;
- *Dahulu* RT. 6, *sekarang* RT. 10, Desa Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan;
- Luas tanah sekitar 1,5 (satu setengah) sampai 2 (dua) hektar;

2. Bahwa sekitar seminggu kemudian datanglah Tergugat dan Turut Tergugat II/Bastian (*Turut Tergugat II saat itu sedang menjabat sebagai Kepala Desa Tanta Hulu dan yang bersangkutan juga merupakan suami dari Tergugat*) menemui Penggugat menanyakan tentang kelanjutan penawaran tanah sebelumnya dari Pr. Kartinah tersebut diatas dan Penggugat sebagai pengusaha dalam bidang pembangunan perumahan

Halaman 5 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



(Developer) menyatakan berniat membeli tanah tersebut karena ukuran luas tanah yang ditawarkan yaitu \pm 2 hektar yang memenuhi syarat untuk membangun perumahan bersubsidi dan kemudian Penggugat dan Turut Tergugat II bersepakat bersama-sama meninjau lokasi tanah tersebut diatas untuk mengetahui letak serta kondisi tanah yang sebenarnya;

3. Bahwa dari tinjau lokasi tanah tersebut diatas diketahui keadaan tanah berada dalam satu bidang atau satu hamparan dengan batas-batasnya:

- Barat : semula Jl. Tanjung Selatan/simpang tiga, sekarang simpang 4/ Jl.Tanjung Selatan - Jl.Nansarunai - Jl. Usman Dundrung dan Jl. Nor Aidi;
- Timur : dengan Sungai Mangkusip;
- Selatan : dengan tanah milik Amat U dan beberapa pemilik tanah lainnya;
- Utara : berbatasan dengan tanah milik Sarkim;

4. Bahwa beberapa hari kemudian Tergugat dan Turut Tergugat II mendatangi Penggugat dan Tergugat menyampaikan kepada Penggugat bahwa Turut Tergugat II akan menerbitkan surat sporadik tanah yang akan diperjualbelikan tersebut dengan atas nama Hj.Salmiani/Turut Tergugat I dan asli surat tanahnya (Sporadik) akan diserahkan kepada Penggugat dan hal itu sesuai dengan syarat utama dari Penggugat dalam pembelian atas tanah tersebut diatas;

5. Bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat bertemu lagi di Kantor Penggugat untuk membicarakan mengenai harga dan persyaratan jual beli tanah dan akhirnya bersepakat secara lisan harga jual beli senilai Rp150.000,00/m² (seratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi) dengan syarat Penggugat terlebih dahulu harus membayar uang muka atau uang tanda jadi senilai Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) sementara masih menunggu proses terbitnya surat sporadik tanah yang akan diperjualbelikan tersebut dan telah bersepakat juga tentang persyaratan lainnya yang oleh Tergugat kemudian meminta kepada Penggugat untuk membuat surat



perjanjiannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan atau persyaratan yang telah disepakati;

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Penggugat kemudian membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bidang Tanah bertanggal 10-03-2017 (dalam gugatan ini disebut juga **perjanjian** atau **surat perjanjian**) dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan yang telah disepakati bersama antara Penggugat dan Tergugat sebagai berikut:

- a) Tergugat sebagai penjual mewakili atas nama Turut Tergugat I;
- b) Penggugat sebagai pembeli;
- c) Luas tanah yang diperjualbelikan lebih kurang 1,5 hektar (satu setengah hektar) atau 15.000 m² (lima belas ribu meter persegi) terletak di Jl. Tanjung Selatan-Limau Manis/Jl. Noor Aidi (Persimpangan jalan/Simpang tiga) RT. 06, Kelurahan Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong, sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan Penguasaan Fisk Bidang Tanah (Sporadik) atas nama pemilik Hj. Salmiani, TTL: Tanta, 22-07-1969, NIK: 6309036207960001, alamat Jl. Badaruddin RT. 02, Desa Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong, surat sporadik yang sedang dalam proses;
- d) Harga tanah disepakati senilai Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi sehingga total nilai jual beli seluas 1,5 hektar adalah Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- e) Jika ada kelebihan luas setelah pengukuran resmi maka kelebihan luas tersebut adalah tambahan pembayaran sebesar luas kelebihan dikalikan nilai kesepakatan per meter perseginya;
- f) Tergugat selaku penjual memberi kuasa kepada Penggugat sebagai pembeli yang isi surat kuasa tersebut adalah Penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah, memohon pembuatan surat ukur, penerbitan Sertifikat Hak atas tanah, atau secara apapun mengalihkan/ memindahkan/menjual/melepaskan hak kepada

Halaman 7 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



siapapun termasuk kepada diri sendiri, mengurus perizinan, membangun, mengelola dan memasarkan sebagai sebuah kawasan properti, pemecahan sertifikat, menerima uang pembayaran dan menyerahkan yang dijual kepada pembeli, termasuk kuasa dalam hal pengurusan dengan pihak Bank dan Notaris dan seterusnya selengkapnya sebagaimana surat kuasa yang akan dibuat secara tersendiri sesudah perjanjian ini ditandatangani;

g) Segala pengurusan surat tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional dan Notaris terkait dengan jual beli sepenuhnya dilakukan oleh Penggugat berikut semua biaya yang timbul dari pengurusan dimaksud sepenuhnya menjadi tanggungan yang dibayar oleh Penggugat, Tergugat tidak dibebankan biaya-biaya apapun dari pengurusan dimaksud tersebut diatas;

h) Pembayaran tanda jadi dari Penggugat kepada Tergugat, disepakati sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dilakukan dengan cara transfer melalui Bank Rakyat Indonesia (Bank BRI) ke rekening Tergugat nomor rekening BRI 0249-0101-0387-531 atas nama Ani Rustina, dan Tergugat memberikan kepada Penggugat tanda terima pembayaran (kuitansi);

i) Angsuran pembayaran tanah akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat menurut cara dan waktu per 6 bulan sekali sampai lunas (sejak 20 Desember 2017 sampai dengan 20 Desember 2022);

j) Apabila Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana tersebut diatas maka Tergugat dan Penggugat sepakat jika terjadi keterlambatan pembayaran, menyelesaikannya dengan musyawarah dan kekeluargaan;

k) Tergugat bersama Turut Tergugat II (Bastian/Kepala Desa Tanta Hulu) bersedia untuk menghadap kepada pejabat berwenang dan atau siapapun terkait pengurusan balik atas nama tanah kepada atas nama Penggugat atau atas nama konsumen dari Penggugat;

l) Tergugat menjamin bahwa tanah yang diperjualbelikan perkara *a quo* adalah benar kepunyaan Tergugat dan hanya Tergugat satu-

Halaman 8 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



satunya yang berwenang untuk berbuat apa saja atas tanah tersebut. Bahwa tanah tersebut tidak dikenakan suatu sitaan, tidak sedang dibebani suatu tanggungan atas sesuatu hutang dan tidak pula terkait dalam sesuatu sengketa dan suatu perkara di Pengadilan. Tergugat menjamin dan bertanggungjawab sepenuhnya baik dari segi hukum dan materiil apabila dikemudian hari tanah tersebut terjadi sengketa dengan pihak lain, Tergugat wajib menyelesaikan permasalahannya dan menanggung seluruh biaya yang timbul dalam upaya penyelesaian permasalahan tersebut, bilamana ternyata dalam penyelesaiannya kepemilikan tanah beralih kepada pihak lain, maka Tergugat wajib mengembalikan kepada Penggugat atas seluruh uang/pembayaran yang pernah diterima dari Penggugat dan menyatakan tidak berhak atas bangunan yang sudah terbangun ada diatas tanah tersebut;

m) Tergugat tidak diperkenankan lagi menjual kepada pihak lain, selama tidak ada kesepakatan pembatalan oleh Penggugat secara tertulis, maka perjanjian pengikatan jual beli ini tetap berlanjut sampai lunas;

n) Penggugat selaku pembeli menjamin jika ada terjadi penjualan atas objek *property* di bidang tanah tersebut, maka hasil penjualan oleh Penggugat tersebut sepenuhnya dibayarkan untuk solusi pelunasan sisa kewajiban pembayaran lahan sesuai harga yang disepakati bersama;

o) Terhadap hal yang belum cukup diatur dalam perjanjian ini kedua belah pihak sepakat untuk melakukan musyawarah dan mufakat yang hasilnya akan dibuat dalam suatu *addendum*/perjanjian tambahan yang ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat dan menjadi satu kesatuan dengan perjanjian ini, dengan prinsip keadilan dan tidak merugikan dari salah satu pihak;

p) Apabila dalam musyawarah tidak tercapai kesepakatan maka Penggugat dan Tergugat sepakat menunjuk tempat dan kedudukan

Halaman 9 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



hukum yang tetap di Pengadilan Negeri Tanjung, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan;

7. Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut diatas maka Penggugat kemudian membayar lunas uang muka senilai Rp30.000.000.00 (tiga puluh juta rupiah) yang dilakukan dalam rentang waktu antara bulan Maret 2017 sampai dengan bulan Mei 2017;

8. Bahwa dalam bulan September 2017 Tergugat memberitahukan kepada Penggugat surat Sporadik tanah yang diperjualbelikan tersebut telah terbit sebagaimana Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 3 Agustus 2017, Register tanggal 07-08-2017, Nomor: B-65/TH/140/08/2017 dengan luas 15.230 m² (lima belas ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama Hj.Salmiani/Turut Tergugat I (selanjutnya didalam gugatan ini disebut juga dengan "**Sporadik Hj.Salmiani**", dengan ukuran-ukuran serta batas-batasnya disertai dengan Peta Tanah dan Titik Koordinat Patok Batas Tanah (dibalik surat tanah tersebut) sebagai berikut:

Terletak di : Jl. Tanjung Selatan/Noor Aidi (sekarang Jl. Nan Sarunai);

RT. : RT. 06, (sekarang RT. 10);

Desa : Tanta Hulu;

Kecamatan : Tanta;

Kabupaten : Tabalong;

Provinsi : Kalimantan Selatan;

Keadaan Tanah : Hutan Belukar;

Peruntukan : Perkebunan;

Ukuran Luas : 15.230 m²;

Batas-Batas dan Ukuran Tanah:

Utara : Tanah Hj. Salmiani \pm 68 meter dan \pm 17 meter, tanah Sarkim \pm 113 meter;

Timur : Sungai Mangkusip, ukuran \pm 121,3 meter;

Selatan : Tanah H. Amat U \pm 78,2 meter dan \pm 11 meter;

Tanah Akhmad Jaini \pm 55,7 meter dan \pm 59 meter;

Tanah Abdullah \pm 59 meter;

Tanah Andriani \pm 55,7 meter;

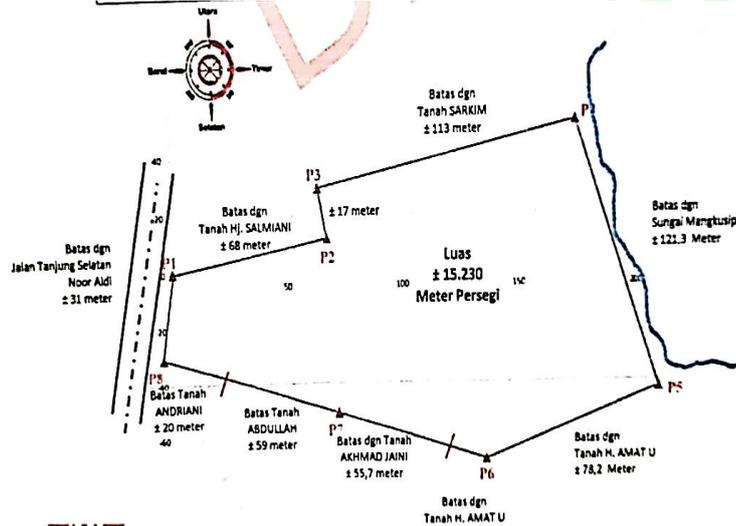
Barat : Jalan Noor Aidi Tanjung Selatan \pm 31 meter;

Titik Koordinat dan Patok Batas Tanah:

Halaman 10 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



No. Patok	Panjang Patok Ke Patok Berikutnya	Lintang Selatan			Lintang Utara		
		Derajat	Menit	Detik	Derajat	Menit	Detik
1	68 meter	2	11	7,670	115	24	6,320
2	17 meter	2	11	7,280	115	24	8,490
3	113 meter	2	11	6,710	115	24	6,370
4	171,3 meter	2	11	6,010	115	24	11,930
5	78,2 meter	2	11	9,042	115	24	13,108
6	68,7 meter	2	11	9,856	115	24	10,714
7	79 meter	2	11	9,312	115	24	8,626
8	31 meter	2	11	7,670	115	24	6,156
Luas Tanah		15.230 meter persegi					



9. Bahwa dalam bulan Desember 2017 Tergugat datang menemui Penggugat untuk menagih angsuran pertama, sebelum melakukan pembayaran tersebut Penggugat terlebih dahulu menyerahkan kepada Tergugat berkas Surat Perjanjian tersebut diatas dan meminta kepada Tergugat untuk membacanya terlebih dahulu dan setelah itu dari Tergugat tidak ada penyangkalan atas seluruh ketentuan yang tertulis didalam berkas surat perjanjian tersebut namun ketika Penggugat meminta Tergugat menandatangani ternyata Tergugat menolak dengan alasan sebagaimana Tergugat mengatakan, "nanti saja perjanjiannya ditandatangani, kita saling percaya saja, kita ini kan sama-sama orang"

Halaman 11 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



sini juga dan suamiku kepala Desa disini masa tidak percaya”, meskipun demikian Tergugat tetap meminta pembayaran angsuran pertama yang sudah disepakati dan pada tanggal 20 Desember 2017 Penggugat membayar angsuran pertama senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan cara transfer melalui Bank BRI Rekening Nomor: 024901010387931 atas nama Ani Rustina/Tergugat;

10. Bahwa meskipun Tergugat belum mau menandatangani surat perjanjian namun karena Penggugat dengan itikad baik dan atas dasar kepercayaan kepada Tergugat, Turut Tergugat I serta kepada Turut Tergugat II maka Penggugat tetap melakukan pembayaran beberapa angsuran berikutnya yang dilakukan secara transfer dari rekening Bank CV. GRIYA FATHA SAMPURNA (Perusahaan milik Penggugat) kepada Tergugat melalui Bank Rakyat Indonesia (BRI) Nomor Rekening 024901010387531 atas nama Ani Rustina/Tergugat dan juga kepada rekening Turut Tergugat II (melalui Bank Tabungan Negara, Bank BTN Rekening Nomor: 00386010044641) dan ada juga yang dibayar secara tunai, seluruhnya pembayaran angsuran oleh Penggugat berjumlah Rp772.000.000,00 (*tujuh ratus tujuh puluh dua juta rupiah*) ditambah dengan pembayaran uang tanda jadi senilai Rp30.000.000,00 maka seluruh pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat berjumlah **Rp802.000.000 (delapan ratus dua juta rupiah)** dengan perincian pembayaran angsuran sebagai berikut:

PERINCIAN PEMBAYARAN ANGSURAN OLEH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT

NO	PEMBAYARAN	TANGGAL	NOMINAL	PENERIMA	NO. REKENING BANK
1	Angsuran I	20 Desember 2017	Rp100.000.000	Ani Rustina	BRI 024901010387531
2	Angsuran II	2 Januari 2018	Rp50.000.000	Ani Rustina	BRI 024901010387531
3	Angsuran III	18 Januari 2018	Rp50.000.000	Ani Rustina	BRI 024901010387531
4	Angsuran IV	2 Juli 2018	Rp100.000.000	Ani Rustina	BRI 024901010387531
6	Angsuran V	18 September 2018	Rp100.000.000	Ani Rustina	BRI 024901010387531
7	Angsuran VI	6 Februari 2018	Rp120.000.000	Ani Rustina	Uang Kontan
8	Angsuran VII	23 April 2019	Rp77.000.000	Bastian	BTN 00386010044641
9	Angsuran VIII	16 Agustus 2019	Rp175.000.000	Ani Rustina	BRI 024901010387531
Jumlah Seluruh Pembayaran Angsuran:			Rp722.000.000		

11. Bahwa sesuai posita nomor 6 huruf (i) Perjanjian berlangsung selama 5 tahun terhitung sejak tanggal 20 Desember 2017 sampai 20 Desember 2024;

Halaman 12 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



12. Bahwa Tergugat selalu datang kepada Penggugat setiap hendak meminta pembayaran angsuran tersebut dalam posita nomor 10 dan Penggugat sebelum melakukan pembayaran setiap angsuran tersebut senantiasa terlebih dahulu menyodorkan kepada Tergugat berkas Surat Perjanjian dan meminta untuk menandatangani tetapi Tergugat selalu menolaknya diantara alasannya Tergugat mengatakan, ***"itu gampang saja nanti ditandatangani, kapan-kapan saja, kita saling percaya saja, masih lama juga kan proses pembayarannya, kami tidak kemana-mana juga, kami kan asli orang sini, tidak kemana-mana juga kami, dan kalian (Penggugat) sering juga kan berurusan dengan bapaknya (Bastian/Turut Tergugat II sebagai Kepala Desa anta Hulu)"***, namun demikian Penggugat selalu membayar sebagaimana Tergugat telah menerima setiap pembayaran angsuran-angsuran dari Penggugat;

13. Bahwa untuk kepentingan meningkatkan status hak atas tanah yang diperjualbelikan dari sporadik menjadi Sertifikat maka Penggugat terus-menerus meminta kepada Tergugat agar menyerahkan **asli** surat sporadik atas nama Hj.Salmiani tersebut diatas tetapi ternyata Tergugat tidak mau menyerahkannya diantara alasannya sebagaimana Tergugat mengatakan, ***"tidak mengapa kan kami menyimpankannya, masih lama juga kan akan dibangun (perumahan), kami tidak kemana-mana jua dan tanah itu belum di apa-apakan juga kan?"***, bahwa atas sikap Tergugat tersebut Penggugat masih percaya suatu saat nantinya Tergugat akan menyerahkannya kepada Penggugat;

14. Bahwa surat perjanjian jual beli tanah tersebut diatas akhirnya tidak pernah mau ditandatangani oleh Tergugat sampai gugatan ini diajukan ke persidangan *a quo*;

15. Bahwa dalam bulan Oktober 2017 ternyata Tergugat hanya menyerahkan kepada Penggugat berupa *fotocopy* berwarna surat Sporadik Hj. Salmiani oleh karena itu Penggugat tidak bisa mengajukan permohonan Sertifikasi atas tanah objek jual beli tersebut;

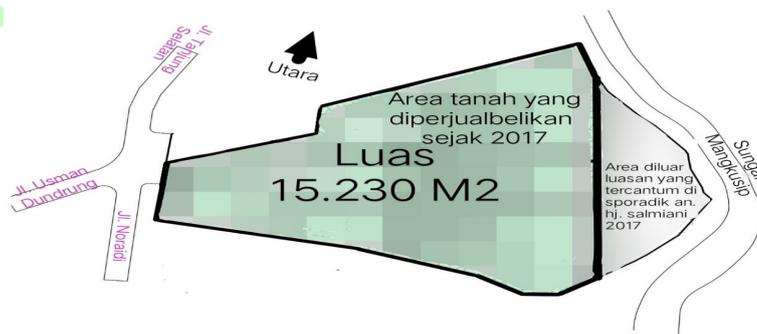
Halaman 13 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



16. Bahwa oleh karena belum memegang asli surat sporadiknya sehingga Penggugat merasa perlu mengamankan tanah yang diperjualbelikan tersebut maka dalam bulan Desember 2018 Penggugat membangun pagar pembatas (dari lembaran seng) sepanjang \pm 30 meter pada perbatasan tanah sebelah Barat atau berbatasan dengan Jl. Tanjung Selatan/Simpang tiga dan pembangunan pagar tersebut atas persetujuan Tergugat namun pagar tersebut dalam tahun 2020 telah dibongkar oleh pelaksana proyek Jalan Nan Sarunai;

17. Bahwa untuk memastikan batas dan ukuran tanah yang diperjualbelikan sesuai sporadik Hj. Salmiani tersebut maka dalam bulan Mei 2019 Penggugat dengan inisiatif sendiri melakukan pengukuran ulang tanah tersebut dengan meminta bantuan secara pribadi/bukan secara kedinasan, kepada Petugas Ukur dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabalong, hasil pengukurannya adalah luas tanah Sporadik Hj. Salmiani yang berukuran luas 15.230 m² ternyata lebih kecil dari luas keseluruhan tanah yang semula ditunjukkan oleh Turut Tergugat II saat peninjauan ke lokasi bersama dengan Penggugat (*vide*; posita nomor 2 dan nomor 3) sehingga masih terdapat tanah milik keluarga Tergugat yang tidak termasuk dalam surat sporadik Hj. Salmiani tersebut atau tidak termasuk tanah yang diperjualbelikan dengan Penggugat;

Gambaran umum hasil pengukuran Penggugat atas tanah Sporadik Hj.Salmiani sebagaimana Peta Gambar 1 tersebut dibawah ini:





18. Bahwa pada saat melakukan pengukuran tanah tersebut diatas Penggugat mendapat informasi dari Petugas Ukur bahwa tanah diperjualbelikan **berada tepat pada titik koordinat** Rencana Proyek Jalan Tanjung Baru/Tanjung Selatan (sekarang Jalan Nan Sarunai) dan dari informasi itulah Penggugat untuk pertama kalinya mengetahui adanya Proyek Jalan Tanjung Baru/Tanjung Selatan (selanjutnya didalam gugatan ini disebut juga dengan **“proyek jalan tanjung baru”**);

19. Bahwa oleh karena adanya proyek jalan tanjung baru tersebut menyebabkan tanah yang diperjualbelikan semula dalam satu bidang terbelah menjadi 3 (tiga) bidang sebagaimana Penggugat kemudian membuat peta antara tanah sesuai Sporadik Hj. Salmiani dengan tanah yang tidak termasuk diperjualbelikan yaitu tanah diluar Sporadik tersebut dan tanah yang termasuk dalam rencana proyek jalan tanjung baru, dengan membuat garis pembatas sebagaimana perincian ukuran luas pada ketiga bidang tanah dan ilustrasi keadaan tanah dalam Gambar 2, sebagai berikut:

I) Bidang tanah yang diperjualbelikan seluas 15.230 m², terdiri dari bidang-bidang tanah sebagai berikut:

- a. Bidang I luas \pm 4.556 m², tanah terkena proyek tanjung baru (Jalan Nan Sarunai);
- b. Bidang II luas \pm 4.874 m², tanah terletak di sebelah Utara dari Jalan Nan Sarunai;
- c. Bidang III luas \pm 5.800 m², tanah terletak di sebelah Selatan Jalan Nan Sarunai.

II) Bidang tanah diluar sporadik Hj. Salmiani atau yang tidak termasuk diperjualbelikan seluas \pm 3.982 m² terdiri dari bidang-bidang tanah sebagai berikut:

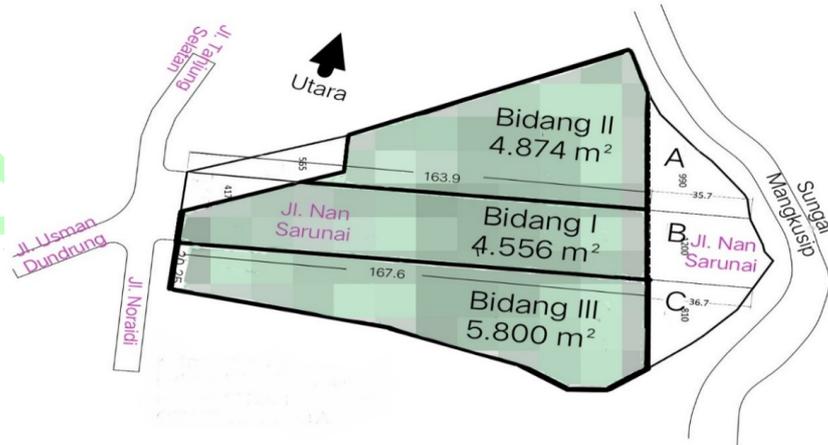
- a. Bidang A: luas \pm 990 m², disebelah Timur tanah yang diperjualbelikan;
- b. Bidang B: luas \pm 1.200 m², disebelah Timur tanah yang diperjualbelikan;

Halaman 15 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



c.

d. Bidang C: luas \pm 810 m², disebelah Timur tanah yang



20. Bahwa oleh karena tanah Bidang I terkena proyek jalan tanjung baru maka Penggugat akan memanfaatkan tanah yang tidak terkena proyek tersebut yaitu tanah Bidang II dan Bidang III agar bisa segera menjadi pemasukan dengan cara Penggugat akan membangun perumahan bersubsidi yang bisa segera dijual untuk menghasilkan pendapatan Penggugat sambil menunggu proses ganti rugi terhadap tanah Bidang I dari Turut Tergugat IV, maka oleh sebab itu Penggugat menaruh harapan besar karena dana ganti rugi yang akan Penggugat terima dari pembebasan tanah Bidang I nantinya bisa untuk membayar sisa angsuran kepada Tergugat;

21. Bahwa harapan Penggugat tersebut diatas menjadi terbuka karena dalam bulan Agustus 2019 Turut Tergugat II menyerahkan kepada Penggugat sebuah Surat Undangan dari Turut Tergugat IV tertanggal 29 Agustus 2019 No: B.780/DPUPR/BM/620/08/2019 tentang acara Sosialisasi Kegiatan Pembangunan Jalan Kabupaten Tahun Anggaran 2019 Paket Pekerjaan Jalan Tanjung Baru-Tanjung Selatan, kegiatan yang dilaksanakan pada tanggal 4 September 2019 bertempat di Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Kabupaten Tabalong dan atas undangan tersebut Penggugat hadir

Halaman 16 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg

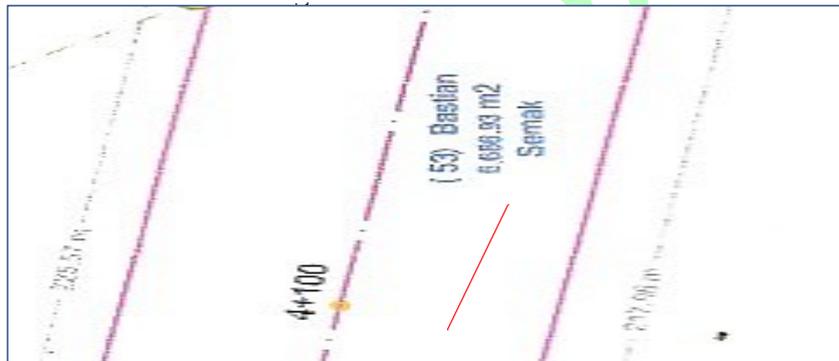


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diwakili oleh karyawan Penggugat bernama Levina Sarinda dan dalam rapat tersebut ternyata hadir pula Tergugat dan Turut Tergugat II sehingga baik Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II secara bersama-sama mengetahui kepastian pembangunan jalan tanjung baru tersebut yang dalam pertemuan itu Turut Tergugat IV memberitahukan bahwa nanti akan ada undangan lanjutan dalam proses sosialisasi pembebasan lahan milik masyarakat yang terkena proyek jalan tanjung baru dan pada tanggal 23 Oktober 2019 terjadi pergantian jabatan Kepala Desa Tanjung Hulu dari Turut Tergugat II/Bastian diganti oleh pejabat Kepala Desa yang baru;

22. Bahwa setelah undangan tersebut diatas Penggugat tidak pernah lagi menerima penyerahan surat undangan dari Turut Tergugat II



IV dan/ masyarakat tentang bulan lam hal Marga, Bagian

Perencanaan Jalan Tanjung bernama Wahyu Hidayat, Penggugat menanyakan perkembangan proyek jalan tanjung baru yang oleh Sdr.Wahyu Hidayat tersebut kemudian merespon dengan memperlihatkan kepada Penggugat tayangan pada layar komputer mengenai Bidang Gambar Proyek Rencana Jalan Tanjung Baru/Tanjung Selatan yang mana atau ada tertulis atas nama Bastian/Turut Tergugat II pada Gambar Situasi Batas Lahan Persewaan, sebagaimana Gambar 3 dibawah ini:

Halaman 17 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Penggugat kemudian meminta *softcopy* Gambar tersebut diatas dan diberikan oleh Sdr. Wahyu Hidayat beberapa hari kemudian melalui karyawati Peggugat bernama Levina Sarinda;

24. Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas Peggugat menyampaikan kepada Sdr. Wahyu Hidayat bahwa Turut Tergugat II sebenarnya sudah mengetahui bidang tanah yang terkena proyek jalan tanjung baru yaitu tanah Bidang I telah Peggugat beli dari Tergugat dan Peggugat meminta bantuan kepada Sdr. Wahyu Hidayat untuk menyampaikan pesan kepada Turut Tergugat II agar tidak mengakui tanah tersebut sebagai miliknya dan Peggugat juga meminta kepada Sdr. Wahyu Hidayat agar mengundang Peggugat secara langsung dalam setiap rapat yang dilakukan oleh Turut Tergugat III atau Turut Tergugat IV terkait pembebasan tanah masyarakat dalam proyek jalan tanjung baru tersebut dan Peggugat juga meminta agar membatalkan atas nama Bastian/Turut Tergugat II dan memperbaiki dengan mengganti data tersebut dengan nama Peggugat namun Sdr. Wahyu Hidayat mengatakan bahwa hal itu bukan kewenangan dari Dinas PUPR Kabupaten Tabalong dan selanjutnya Peggugat menanyakan siapa dari pihak Turut Tergugat III dan/atau Turut Tergugat IV untuk kepentingan klarifikasi dan konfirmasi lanjutan? yang dijawab oleh Sdr. Wahyu Hidayat bahwa pihak Turut Tergugat IV nanti akan mengundang Peggugat pada pertemuan sosialisasi kepada para pemilik tanah, namun setelah itu Peggugat menunggu undangan pertemuan dari Turut Tergugat IV dan atau Turut Terugat III tetapi tidak pernah ada lagi Peggugat menerima penyerahan surat undangan dari Turut Tergugat II oleh karena itulah Peggugat tidak mengetahui lagi informasi mengenai perkembangan pembebasan tanah Bidang I dalam proyek jalan tanjung baru tersebut;

25. Bahwa oleh karena Peggugat tidak mengetahui perkembangan pembebasan tanah Bidang I dalam proyek jalan tanjung

Halaman 18 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



baru tersebut diatas maka tidak ada kesempatan bagi Penggugat untuk menjelaskan kepada Turut Tergugat IV dan/ atau Turut Tergugat III tentang duduk permasalahan atas kekeliruan tertulisnya nama Bastian/Turut Tergugat II pada tanah Bidang I yang mana Penggugat akan meminta agar nama Bastian/Turut Tergugat II tersebut diganti menjadi atas nama Penggugat di dalam Gambar Rencana Proyek Jalan Tanjung Baru tersebut;

26. Bahwa ditengah ketidaktahuan Penggugat mengenai perkembangan pembebasan tanah Bidang I, dilain sisi Penggugat terus berusaha untuk mendapatkan asli surat Sporadik Hj. Salmiani dengan maksud akan menjadi dasar Penggugat untuk melakukan klarifikasi kepada Turut Tergugat III dan/atau Turut Tergugat IV atas tertulisnya nama Turut Tergugat II pada tanah Bidang I yang terkena proyek jalan tanjung baru dan selain itu juga sebagai dasar Penggugat untuk melakukan sertifikasi atas tanah Bidang II dan Bidang III dalam rangka Penggugat akan membangun perumahan bersubsidi yang bisa segera dijual guna menghasilkan pendapatan Penggugat sambil menunggu proses ganti rugi tanah Bidang I dari Turut Tergugat IV dan untuk itu berulang kali Penggugat menghubungi Tergugat untuk membicarakan maksud tersebut diatas tetapi Tergugat dengan berbagai cara menghindari berkomunikasi atau berhubungan secara langsung dengan Penggugat, yang pada intinya Tergugat tidak ada itikad baik untuk menyerahkan surat Sporadik Hj. Salmiani serta penyelesaian permasalahan atas adanya nama Turut Tergugat II tersebut diatas;

27. Bahwa oleh karena Tergugat tidak menyerahkan surat Sporadik Hj. Salmiani dan belum adanya klarifikasi atas nama Turut Tergugat II sebagaimana tertulis di dalam Peta Rencana Jalan Tanjung Baru/Tanjung Selatan tersebut diatas maka Penggugat menyampaikan kepada Tergugat bahwa Penggugat menunda pembayaran angsuran pembelian tanah mulai bulan Desember 2019 sampai dengan diserahkannya surat Sporadik Hj. Salmiani kepada Penggugat dan juga adanya klarifikasi atas nama pemilik tanah dalam Gambar Rencana

Halaman 19 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Proyek Jalan Tanjung Baru pada tanah Bidang I dari nama Bastian/Turut Tergugat II yang seharusnya tertulis atas nama Penggugat;

28. Bahwa atas sikap Tergugat yang sulit untuk dihubungi maka Penggugat merasa ada sesuatu yang disembunyikan dari Penggugat sehingga Penggugat mulai merasa curiga serta berprasangka negatif terhadap Tergugat;

29. Bahwa dalam rentang waktu tahun 2020 Penggugat telah sering kali meminta kepada Tergugat agar menyerahkan surat Sporadik Hj. Salmiani namun bukannya menyerahkan sporadik tetapi dalam Desember 2020 tiba-tiba secara sepihak Tergugat meminta kepada Penggugat agar melunasi seluruh pembayaran sisa angsuran dan disisi lain Tergugat meminta Penggugat untuk memilih salah satu bidang tanah saja yaitu apakah tanah Bidang II atau Bidang III yang akan dibuat sertifikat terlebih dahulu yang untuk pilihan itu Tergugat akan memberikan surat sporadik tanahnya dan Tergugat juga menegaskan kepada Penggugat bahwa pilihan bidang tanah tersebut tidak termasuk tanah Bidang I (yang terkena proyek jalan tanjung baru);

30. Bahwa bagi Penggugat permintaan Tergugat tersebut diatas sangat tidak logis atau tidak masuk akal karena tanah Bidang I tidak lagi menjadi objek yang diperjualbelikan maka dari itu Penggugat sampaikan kepada Tergugat permintaan melunasi angsuran tidak sesuai dengan perjanjian karena jangka waktunya masih belum berakhir dan terlebih lagi masih belum ada klarifikasi atas nama Bastian/Turut Tergugat II yang tertulis pada Gambar Proyek Rencana Jalan Tanjung Baru untuk diganti menjadi atas nama Penggugat maka oleh karena itu Penggugat sampaikan kepada Tergugat bahwa Penggugat tidak dapat menerima permintaan untuk melunasi seluruh sisa angsuran dan memilih salah satu tanah Bidang II atau Bidang III dan pada prinsipnya Penggugat tetap berpegang sesuai perjanjian yaitu jangka waktu perjanjian selama 5 tahun dihitung sejak tanggal 20 Desember 2017 yang akan berakhir pada tanggal 20 Desember 2022 (*vide* posita nomor 6 huruf (i) atau dengan kata lain masih terdapat jangka waktu lebih kurang selama dua

Halaman 20 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



tahun lagi dari batas berakhirnya perjanjian dimana Penggugat akan membayar semua sisa angsuran pembelian tanah dan disisi lain Tergugat berkewajiban menyerahkan tanah yang diperjualbelikan beserta surat sporadik Hj. Salmiani;

31. Bahwa tanpa adanya permintaan dari Penggugat dan tanpa pemberitahuan sebelumnya dari Tergugat, tiba-tiba dalam bulan Februari 2021 Tergugat datang kepada Penggugat dengan menyerahkan satu surat Sporadik Tanah Bidang III sebagaimana Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 04 Januari 2021, Register tanggal 6 Januari 2021 No: B-09/TH-KADES/590.1/1/2021, dengan luas tanah \pm 5.800 m² atas nama EDDY PURNAMA, ST/Penggugat, selanjutnya disebut juga dengan "**Sporadik Eddy Purnama**" yang ternyata tertulis perolehan tanah berasal dari Ani Rustina/Tergugat padahal seharusnya berasal dari Hj. Salmiani/Turut Tergugat I sesuai pemegang atas nama tanah yang diperjualbelikan yaitu Sporadik Hj. Salmiani, ketika hal tersebut Penggugat tanyakan kepada Tergugat dan dijawab oleh Tergugat bahwa tanah yang diperjualbelikan Sporadik Hj. Salmiani tersebut sudah dibeli oleh Tergugat dari Turut Tergugat I dan telah menyelesaikan peralihan kepemilikan hak atas tanah tersebut secara kekeluargaan dengan Turut Tergugat I;

32. Bahwa peralihan hak atas tanah yang diperjualbelikan dari Turut Tergugat I kepada Tergugat tersebut diatas adalah tanpa sepengetahuan dari Penggugat dan Penggugat telah menyatakan keberatan kepada Tergugat namun Tergugat mengatakan bahwa peralihan tersebut telah terjadi sehingga hak atas tanah yang diperjualbelikan telah beralih menjadi hak Tergugat dan tanah Bidang III merupakan bagian dari keseluruhan tanah yang diperjualbelikan sesuai kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat maka oleh karena itu Penggugat dapat menerima penyerahan tanah Bidang III tersebut diatas dengan syarat Tergugat tetap berkewajiban menyerahkan tanah Bidang I dan Bidang II beserta dengan surat sporadiknya kepada Penggugat dan syarat tersebut kemudian disetujui oleh Tergugat;

Halaman 21 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



33. Bahwa setelah Penggugat menerima penyerahan tanah beserta surat Sporadik Eddy Purnama tersebut diatas Penggugat kemudian mengundang Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk datang ke Kantor Penggugat guna membicarakan mengenai peralihan hak atas tanah yang diperjualbelikan dari Turut Tergugat I kepada Tergugat tersebut dan juga mengenai penyerahan surat tanah/sporadik tanah Bidang I dan Bidang II yang belum diserahkan kepada Penggugat namun hanya Turut Tergugat I yang datang sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat II tidak datang;

34. Bahwa dalam pertemuan dengan Turut Tergugat I tersebut diatas Penggugat menanyakan mengenai peralihan hak atas tanah yang diperjualbelikan dari Turut Tergugat I kepada Tergugat dan mengenai Sporadik Eddy Purnama yang seharusnya perolehan tanahnya berasal dari atas nama Turut Tergugat I tetapi kenapa berubah perolehan menjadi dari Tergugat, atas hal itu Turut Tergugat I mengatakan bahwa, *"Turut Tergugat I sudah tidak ada hak lagi atas tanah yang diperjualbelikan dengan Penggugat karena hak Turut Tergugat I atas tanah tersebut telah dipindahkan, ditukar dengan tanah milik keluarga yang lain di lokasi Perumahan Balai Pangeran, Kecamatan Tanta oleh sebab itu Turut Tergugat I tidak tahu menahu lagi atas tanah yang diperjualbelikan dengan Penggugat tersebut yang dengan sendirinya dan sepenuhnya telah beralih menjadi hak dan tanggungjawab Tergugat.* Selanjutnya Penggugat menanyakan mengenai pembayaran yang telah Penggugat lakukan atas tanah yang diperjualbelikan, atas hal tersebut Turut Tergugat I mengakui telah menerimanya serta membenarkan pembayaran Penggugat yang seluruhnya berjumlah Rp802.000.000,00 (delapan ratus dua juta rupiah) dan pada saat itu Turut Tergugat I bersedia untuk Penggugat membuat rekaman video pengakuannya tersebut;

35. Bahwa sekitar dalam bulan Maret 2021 Tergugat datang lagi kepada Penggugat dengan membawa sebuah berkas surat tanah yang baru yaitu Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal 29

Halaman 22 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Maret 2021 berukuran luas \pm 14.251 m² tertulis atas nama ANI RUSTINA/Tergugat (untuk selanjutnya didalam gugatan ini disebut juga dengan “**Sporadik Ani Rustina**” terdiri dari tanah Bidang I dan Bidang II yaitu tanah yang diperjualbelikan dan bidang tanah lainnya yang tidak termasuk Sporadik Hj. Salmiani atau yang tidak diperjualbelikan tetapi tidak termasuk tanah Bidang III yang sebelumnya telah diserahkan kepada Penggugat sebagaimana Sporadik Eddy Purnama;

36. Bahwa kedatangan Tergugat tersebut diatas ternyata hendak meminta tandatangan Penggugat pada berkas surat Sporadik Ani Rustina tersebut diatas dimana Penggugat sebagai saksi perbatasan karena pada sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Bidang III/Sporadik Eddy Purnama, Tergugat mengatakan bahwa surat tanahnya yang baru tersebut (Sporadik Ani Rustina) merupakan pengganti Sporadik Hj. Salmiani dan dalam hal peralihan hak atas tanah tersebut telah terjadi kesepakatan antara Tergugat dengan Turut Tergugat I bahwa hak Turut Tergugat I atas tanah yang diperjualbelikan tersebut sudah digantikan atau dialihkan ke lokasi tanah keluarga lainnya yaitu di lokasi Perumahan Komplek Balai Pangeran, Kecamatan Tanta;

37. Bahwa terkait dengan permintaan tandatangan Penggugat dalam berkas Sporadik Ani Rustina tersebut diatas maka Tergugat menyatakan dan berjanji kepada Penggugat apabila nantinya surat tanah yang baru tersebut telah ditandatangani oleh Kepala Desa Tanta Hulu maka Tergugat akan membuatkan dan selanjutnya menyerahkan asli surat tanah Bidang I dan tanah Bidang II tersebut kepada Penggugat dan setelah itu maka Tergugat mempersilahkan kepada Penggugat untuk melanjutkan kembali pembayaran sisa angsuran yang belum dibayar sesuai perjanjian atau kesepakatan awal akad jual beli tanah maka oleh karena alasan yang dikemukakan oleh Tergugat tersebut Penggugat akhirnya bersedia menandatangani Sporadik Ani Rustina sebagai saksi perbatasan sebelah Selatan pada surat sporadik Ani Rustina tersebut dan dengan demikian tanah Bidang III tidak lagi menjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat kecuali mengenai nilai harganya yang oleh

Halaman 23 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



karena **belum** ditetapkan oleh Penggugat dan Tergugat saat sejak penyerahan tersebut sampai dengan gugatan ini diajukan ke persidangan *a quo* maka nilai harga jual beli atas tanah Bidang III akan diperhitungkan secara proporsional terhadap tanah bidang lainnya yang menjadi objek sengketa perkara ini sebagaimana terurai lebih lanjut dalam posita nomor 50;

38. Bahwa berdasarkan uraian diatas telah terjadi peralihan hak atas tanah yang diperjualbelikan dari semula atas nama Turut Tergugat I menjadi atas nama Tergugat maka dengan sendirinya terjadi perubahan surat sporadik tanahnya dari semula Sporadik Hj.Salmiani menjadi Sporadik Ani Rustina dan Sporadik Eddy Purnama yang berasal dari atas nama Tergugat;

39. Bahwa oleh karena tanah Bidang III telah Tergugat serahkan kepada Penggugat maka kewajiban Tergugat berikutnya adalah menyerahkan kepada Penggugat tanah Bidang I dan Bidang II beserta masing-masing surat Sporadiknya;

40. Bahwa sesuai janji Tergugat sebagaimana dalam uraian posita nomor 37 maka Penggugat kemudian telah beberapa kali meminta surat tanah/Sporadik Bidang I dan Bidang II karena Penggugat hendak melanjutkan pembayaran sisa angsuran pembelian tanah sesuai perjanjian namun permintaan tersebut tidak pernah mendapat tanggapan dari Tergugat hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan *a quo* Tergugat **tidak pernah menyerahkan** kepada Penggugat tanah berikut sporadik tanah Bidang I dan Bidang II, untuk selanjutnya didalam surat gugatan ini disebut dengan **Tanah Objek Sengketa** dengan perincian sebagai berikut:

A. TANAH BIDANG I, terletak di:

- Jalan : Nan Sarunai;
- RT : RT. 10;
- Desa : Tanta Hulu;
- Kecamatan : Tanta;
- Kabupaten : Tabalong;

Halaman 24 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Provinsi : Kalimantan Selatan;
- Luas : $\pm 4.556 \text{ m}^2$;

Batas-batas tanah:

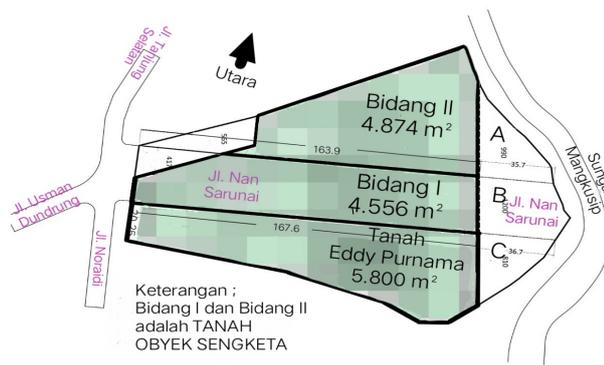
- Utara : Berbatasan dengan tanah Bidang II;
 - Selatan : Berbatasan dengan tanah EDDY PURNAMA/Penggugat;
 - Barat : Berbatasan dengan Jalan/Simpang Empat Jl. Tanjung Selatan/Jl. Usman Dunderung/Jl. Nor Aidi/Jl. Nan Sarunai;
 - Timur : Jl. Nan Sarunai/tanah Bidang B;
- B. TANAH BIDANG II**, terletak di:

- Jalan : Nan Sarunai;
- RT : RT. 10;
- Desa : Tanta Hulu;
- Kecamatan : Tanta;
- Kabupaten : Tabalong;
- Provinsi : Kalimantan Selatan;
- Luas : $\pm 4.874 \text{ m}^2$;

Batas-batas tanah:

- Utara : Berbatasan dengan tanah Sarkim;
- Selatan : Berbatasan dengan Jalan Nan Sarunai/tanah Bidang I;
- Barat : Berbatasan dengan tanah Ani Rustina;
- Timur : Berbatasan dengan tanah Bidang A/Ani Rustina;

Peta tanah objek sengketa Bidang I dan Bidang II sebagaimana Gambar 4 dibawah ini:





41. Bahwa Penggugat sebagai pembeli dari tanah objek sengketa *in casu* tanah Bidang I maka Penggugat adalah pihak yang berhak secara hukum untuk melakukan transaksi atau peralihan hak atas tanah tersebut kepada Turut Tergugat IV;

42. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengetahui mengenai perkembangan pembebasan tanah yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat III dan atau Turut Tergugat IV maka kondisi tersebut Penggugat yakni dimanfaatkan Tergugat yang telah secara diam-diam mengajukan kepada Turut Tergugat III dan atau Turut Tergugat IV sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas tanah Bidang I berdasarkan Sporadik Ani Rustina;

43. Bahwa dugaan Penggugat tersebut diatas terbukti dimana dalam bulan Januari 2022 Penggugat mendapat kabar bahwa Tergugat telah menerima pembayaran ganti rugi dari Turut Tergugat IV atas pembebasan tanah Bidang I yang terkena proyek jalan tanjung baru, hal itu berarti Tergugat telah mengalihkan hak atas tanah Bidang I tanpa seizin atau tanpa sepengetahuan Penggugat oleh sebab itu Penggugat telah kehilangan hak atas ganti rugi tanah Bidang I karena seluruh pembayarannya telah diterima oleh Tergugat;

44. Bahwa oleh karena tanah Bidang I oleh Tergugat telah dibebaskan atau dipindahtangankan kepada Turut Tergugat IV tanpa seizin atau sepegetahuan dari Penggugat maka perbuatan Tergugat tersebut telah melanggar kesepakatan atau perjanjian sebagaimana uraian dalam posita nomor **6 huruf m** dan oleh karena semua pembayaran ganti rugi pembebasan tanah tersebut telah diterima oleh Tergugat maka oleh sebab itu Tergugat berkewajiban menyerahkan kepada Penggugat dana ganti rugi sesuai jumlah nilai yang menjadi hak Penggugat;

45. Bahwa sebagaimana yang Penggugat ketahui Tergugat telah menerima dana ganti rugi dari Turut Tergugat IV berjumlah sekitar **± Rp2.594.252.000,00** (*dua miliar lima ratus sembilan puluh empat juta dua ratus lima puluh dua ribu rupiah*) atas pembebasan **tanah seluas ±**

Halaman 26 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



6.195 m² (enam ribu seratus sembilan puluh lima meter persegi), maka nilai ganti rugi per meter persegi adalah dari Rp2.594.252.000,00 dibagi 6.195 hasilnya ± **Rp418.765,46** (empat ratus delapan belas ribu tujuh ratus enam puluh lima koma empat puluh enam rupiah);

46. Bahwa dari keseluruhan luas tanah yang dibebaskan Tergugat tersebut diatas yaitu ± 6.195 m², didalamnya termasuk tanah objek sengketa Bidang I seluas 4.556 m², maka nilai harga tanah Bidang I tersebut adalah luas 4.556 m² dikali dengan harga tanah per meter persegi ± Rp418.765,46 sehingga didapat nilai harganya adalah sekitar **Rp1.907.895.417,59** (satu miliar sembilan ratus tujuh juta delapan ratus sembilan puluh lima ribu empat ratus tujuh belas koma lima puluh sembilan rupiah);

47. Bahwa pada nilai harga tanah Bidang I tersebut diatas yaitu Rp1.907.895.417,59 terdapat Hak Tergugat dengan jumlah yaitu harga tanah per meter persegi berdasarkan perjanjian jual beli senilai Rp150.000,00/m² (seratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi) dikali dengan luas tanah Bidang I yaitu 4.556 m² maka hasilnya adalah ± **Rp683.400.000,00** (enam ratus delapan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) dan sisanya yaitu hasil pengurangan dari Rp1.907.895.417,59 tersebut dikurang dengan nilai hak Tergugat ± Rp683.400.000,00 hasilnya adalah ± **Rp1.224.495.417,59** (satu miliar dua ratus dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh lima ribu empat ratus tujuh belas koma lima puluh sembilan rupiah) merupakan yang hak Penggugat;

48. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Tergugat berkewajiban menyerahkan kepada Penggugat dana ganti rugi atas pembebasan tanah Bidang I yang merupakan hak Penggugat berjumlah ± **Rp1.224.495.417,59** (satu miliar dua ratus dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh lima ribu empat ratus tujuh belas koma lima puluh sembilan rupiah);

49. Bahwa tanah Bidang II berukuran luas ± 4.874 m² yang merupakan bagian dari bidang tanah yang diperjualbelikan maka sesuai

Halaman 27 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



perjanjian Penggugat mempunyai kewajiban yaitu meneruskan atau melanjutkan pembayaran sisa angsuran kepada Tergugat dan disisi lain Tergugat juga berkewajiban untuk menyerahkan tanah Bidang II tersebut beserta surat Sporadiknya kepada Penggugat;

50. Bahwa untuk mengetahui berapa jumlah sisa angsuran yang wajib dibayar Penggugat kepada Tergugat atas harga jual beli tanah Bidang II seluas $\pm 4.874 \text{ m}^2$ tersebut diatas maka dalam perhitungannya harus menyertakan tanah Bidang III yang berukuran $\pm 5.800 \text{ m}^2$ yang merupakan bagian dari tanah yang diperjualbelikan karena ketika terjadi penyerahan tanah Bidang III tersebut Penggugat dan Tergugat **belum** menetapkan nilai harganya (*vide* posita nomor 39 jo. posita nomor 37), berdasarkan hal tersebut maka terlebih dahulu dilakukan penjumlahan luas tanah Bidang II (4.874 m^2) dengan tanah Bidang III (5.800 m^2) hasilnya adalah $\pm 10.674 \text{ m}^2$ (sepuluh ribu enam ratus tujuh empat meter persegi), selanjutnya ukuran 10.674 m^2 dikali dengan harga per meter persegi sesuai perjanjian senilai Rp150.000,00 maka hasilnya adalah Rp1.601.100.000,00 (satu miliar enam ratus satu juta seratus ribu rupiah) kemudian dikurang dengan jumlah harga yang telah Penggugat bayarkan yaitu senilai Rp802.000.000,00 maka nilainya berjumlah \pm **Rp.799.100.000,00** (tujuh ratus sembilan puluh sembilan juta seratus ribu rupiah) yaitu sisa angsuran yang wajib dibayar Penggugat kepada Tergugat *incasu* **untuk tanah objek sengketa Bidang II;**

51. Bahwa oleh karena sampai dengan gugatan ini diajukan ke persidangan *a quo* Tergugat tidak pernah menyerahkan kepada Penggugat yaitu hak Penggugat atas dana ganti rugi pembebasan tanah Bidang I senilai \pm **Rp1.224.495.417,59** (satu miliar dua ratus dua puluh empat juta empat empat ratus sembilan puluh lima ribu empat ratus tujuh belas koma lima puluh sembilan rupiah dan perbuatan Tergugat yang tetap menguasai dan tidak pernah mau menyerahkan tanah Bidang II berikut sporadik tanah tersebut kepada Penggugat maka oleh sebab itu Tergugat telah melakukan **perbuatan wanprestasi** yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Halaman 28 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



52. Bahwa nilai kerugian Penggugat akibat dari perbuatan wanprestasi Tergugat atas tanah Bidang I adalah senilai ± **Rp1.224.495.417,59** (satu miliar dua ratus dua puluh empat juta empat empat ratus sembilan puluh lima ribu empat ratus tujuh belas koma lima puluh sembilan rupiah);

53. Bahwa kerugian Penggugat akibat dari wanprestasi Tergugat yang tidak menyerahkan tanah beserta sporadik tanah Bidang II menyebabkan Penggugat tidak dapat melakukan sertifikasi tanah tersebut sehingga Penggugat kehilangan kesempatan untuk berusaha dengan membangun dan menjual sekitar 32 unit rumah bersubsidi diatas tanah Bidang II tersebut, dengan modal pembangunan rumah per unit diperhitungkan sekitar Rp117.460.000,00 (seratus tujuh belas juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) dan dengan nilai jual senilai sekitar Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) dalam tahun 2020 dan setelah dipotong biaya pajak-pajak dan biaya lainnya senilai sekitar Rp11.900.000,00 (sebelas juta sembilan ratus ribu rupiah) sehingga keuntungan yang akan Penggugat dapatkan per unit rumah adalah sekitar Rp35.540.000,00 (tiga puluh lima juta lima ratus empat puluh ribu rupiah) dan akibat dari perbuatan Tergugat tersebut Penggugat telah menderita kerugian Rp35.540.000,00 dikali dengan 32 unit maka keuntungan yang hilang seluruhnya sekitar **Rp1.137.280.000,00** (satu miliar seratus tiga puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah) maka oleh sebab itu sangat beralasan Penggugat menuntut kepada Tergugat untuk meneruskan perjanjian jual beli atas tanah Bidang II tersebut;

54. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi Tergugat tersebut diatas menyebabkan Penggugat menderita kerugian sebagaimana uraian dalam posita nomor 52 dan nomor 53 maka sangat berdasar secara hukum Penggugat menuntut Tergugat untuk:

1. Menyerahkan atau membayar kepada Penggugat dana ganti rugi tanah Bidang I senilai ± **Rp1.224.495.417,59** (satu miliar dua

Halaman 29 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



ratus dua puluh empat juta empat empat ratus sembilan puluh lima ribu empat ratus tujuh belas koma lima puluh sembilan rupiah);

2. Melanjutkan atau meneruskan perjanjian jual beli tanah Bidang II seluruhnya dengan nilai harga Rp.799.100.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh sembilan juta seratus ribu rupiah) yang dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat dengan cara mengangsur (angsuran) selama 2 (dua) tahun sejak tanggal putusan ini berkekuatan hukum tetap;

55. Bahwa tuntutan Penggugat atas jangka waktu perjanjian selama 2 (dua) tahun dimaksud dalam posita nomor 54 angka (2) adalah sesuai uraian gugatan posita nomor 30 dimana terdapat sisa waktu sekitar selama 2 tahun sejak penundaan pembayaran angsuran oleh Penggugat yang terjadi dalam bulan Desember 2020 sampai berakhirnya waktu perjanjian yaitu bulan Desember 2022;

56. Bahwa sesuai Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan, "untuk sahnya suatu perikatan diperlukan empat syarat yaitu: 1) *sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*; 2) *Kecakapan mereka yang membuat perikatan*; 3) *Suatu hal tertentu*; 4) *Suatu sebab yang halal*, berdasarkan ketentuan ayat (1) tersebut dimana Penggugat dan Tergugat telah sepakat sebagaimana tertuang dalam posita nomor 6 dan telah melaksanakan sebagian dari hak dan kewajiban antara Penggugat dan Tergugat, selanjutnya ketentuan ayat (2) Penggugat dan Tergugat merupakan orang yang telah dewasa atau badan hukum sehingga cakap dalam melakukan tindakan hukum, kemudian atas ketentuan ayat (3) adalah jelas yang diperjanjikan yaitu tanah perkara a quo, *in casu* tanah objek sengketa, dan terkait ketentuan ayat (4) tanah yang diperjualbelikan adalah hak milik Tergugat sebagaimana didalam Sproradik Eddy Purnama dan Sporadik Ani Rustina tanah tersebut berasal pembelian dari orang tua, ayah bernama Asnawi bin Umai (alm) tahun 2010 maka dengan demikian perjanjian jual beli atas tanah perkara a quo antara Penggugat dengan Tergugat telah terpenuhi syarat

Halaman 30 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



sebagai suatu perikatan, sehingga perjanjian jual beli tanah objek sengketa adalah sah secara hukum;

57. Bahwa menurut Pasal 1234 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, menyatakan "tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu", dalam hal ini Penggugat telah membayar uang muka dan beberapa angsuran seluruhnya bernilai Rp802.000.000,00 kepada Tergugat sebagaimana terurai dalam posita nomor 10 gugatan ini, tetapi Tergugat lalai menyerahkan kepada Penggugat dana ganti rugi atas pembebasan tanah Bidang I seluruhnya berjumlah ± **Rp1.224.495.417,59** (*satu miliar dua ratus dua puluh empat juta empat empat ratus sembilan puluh lima ribu empat ratus tujuh belas koma lima puluh sembilan rupiah*) dan tanah Bidang II berikut surat sporadiknya;

58. Bahwa menurut Ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan:

- *Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya;*
- *Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;*
- *Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;*

Berdasarkan ketentuan diatas maka perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat perkara *a quo* sebagaimana tertuang dalam posita nomor 6 demi hukum adalah sah dan harus dianggap masih berlaku karena masih terdapat hak dan kewajiban Penggugat dan Tergugat yang belum dipenuhi;

59. Bahwa sesuai Pasal 1457 KUHPerdata perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu;

Halaman 31 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Berdasarkan hal tersebut Tergugat baru menyerahkan kepada Penggugat tanah Bidang III oleh sebab sebab itu Tergugat tetap berkewajiban untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana tuntutan Penggugat yang terurai dalam posita nomor 54;

60. Bahwa menurut pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi bahwa, "*Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar*", bahwa berdasarkan ketentuan tersebut apalagi dalam jual beli tanah ini Penggugat telah membayar sebagian harganya demikian pula Tergugat telah menyerahkan sebagian tanahnya maka sangat beralasan secara hukum Tergugat dihukum karena tidak ada itikad baik untuk menyerahkan kepada Penggugat yaitu dana pembebasan tanah Bidang I senilai **± Rp1.224.495.417,59** (*satu miliar dua ratus dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh lima ribu empat ratus tujuh belas koma lima puluh sembilan rupiah*) dan tidak menyerahkan tanah Bidang II beserta surat sporadiknya;

61. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 227 H.I.R guna menghindari dan menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia/illusoir sehingga putusan dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya serta ada dugaan kuat Tergugat hendak mengalihkan tanah objek sengketa Bidang II kepada pihak lain sehubungan dengan adanya gugatan ini maka Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Tanjung melalui Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu terhadap tanah objek sengketa Bidang II yang saat ini berada dalam penguasaan Tergugat yang terletak di:

- Jalan : Nan Sarunai;
- RT : RT. 10;
- Desa : Tanta Hulu;
- Kecamatan : Tanta;
- Kabupaten : Tabalong;

Halaman 32 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Provinsi : Kalimantan Selatan;
- Luas : ± 4.874 m²;

Batas-batas tanah:

- Utara : Berbatasan dengan tanah Sarkim;
- Selatan : Berbatasan dengan Jalan Nan Sarunai/tanah Bidang I;
- Barat : Berbatasan dengan tanah Ani Rustina;
- Timur : Berbatasan dengan tanah Bidang A/Ani Rustina;

62. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nanti, mohon agar dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian Tergugat dalam memenuhi putusan ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) sampai dilaksanakan;

63. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang cukup kuat dan sah maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung melalui Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat dan atau para Turut Tergugat mengajukan upaya hukum berupa *Verset*, *Banding*, *Kasasi* maupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung melalui Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah secara hukum perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah objek jual beli seluas 15.230 m² semula sesuai Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 3 Agustus 2017, Register tanggal 07-08-2017, Nomor: B-65/TH/140/08/2017 atas nama Hj.Salmiani, kemudian dirubah sesuai Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 04 Januari

Halaman 33 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg

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)



2021, Register tanggal 6 Januari 2021 No: B-09/TH-
KADES/590.1/1/2021 atas nama EDDY PURNAMA, ST seluas \pm 5.800
M² yang perolehan tanah berasal dari Ani Rustina dan Surat Pernyataan
Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal 29 Maret 2021 berukuran luas
 \pm 14.251 m² tertulis atas nama ANI RUSTINA yaitu untuk tanah Bidang I
seluas 4.556 m² dan tanah Bidang II seluas \pm 4.874 m², **terhitung sejak
tanggal 20 Desember 2017 sampai dengan 19 Desember 2022;**

4. Menyatakan sah secara hukum pembayaran yang dilakukan
Penggugat kepada Tergugat yang seluruhnya berjumlah
Rp802.000.000,00 (delapan ratus dua juta rupiah);

5. Menyatakan sah secara hukum Penggugat berhak atas dana ganti
rugi pembebasan tanah objek sengketa Bidang I yaitu senilai \pm
Rp1.224.495.417,59 (satu miliar dua ratus dua puluh empat juta empat
empat ratus sembilan puluh lima ribu empat ratus tujuh belas koma lima
puluh sembilan rupiah);

6. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan
kepada Penggugat dana ganti rugi senilai \pm **Rp1.224.495.417,59**
(satu miliar dua ratus dua puluh empat juta empat empat ratus sembilan
puluh lima ribu empat ratus tujuh belas koma lima puluh sembilan rupiah)
dan tanah Bidang II beserta surat tanahnya (sporadik)
merupakan **perbuatan wanprestasi;**

7. Menghukum Tergugat untuk membayar atau menyerahkan kepada
Penggugat dana ganti rugi pembebasan tanah objek sengketa Bidang I
senilai \pm **Rp1.224.495.417,59** (satu miliar dua ratus dua puluh empat juta
empat empat ratus sembilan puluh lima ribu empat ratus tujuh belas
koma lima puluh sembilan rupiah);

8. Menyatakan sah sisa angsuran jual beli tanah objek sengketa Bidang II
berjumlah Rp.799.100.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh sembilan juta
seratus ribu rupiah) merupakan kewajiban Penggugat yang dibayar
kepada Tergugat secara bertahap/mengangsur;

Halaman 34 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



9. Menyatakan sah secara hukum Penggugat berhak melanjutkan atau meneruskan perjanjian jual beli dengan Tergugat atas tanah Bidang II yang terleretak di:

- Jalan : Nan Sarunai;
- RT : RT. 10;
- Desa : Tanta Hulu;
- Kecamatan : Tanta;
- Kabupaten : Tabalong;
- Provinsi : Kalimantan Selatan;
- Luas : $\pm 4.874 \text{ m}^2$;

Batas-batas tanah:

- Utara : Berbatasan dengan tanah Sarkim;
 - Selatan : Berbatasan dengan Jalan Nan Sarunai/tanah Bidang I;
 - Barat : Berbatasan dengan tanah Ani Rustina;
 - Timur : Berbatasan dengan tanah Bidang A;
- selama jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal putusan ini berkekuatan hukum tetap;

10. Menghukum Tergugat untuk melanjutkan atau meneruskan perjanjian jual beli dengan Penggugat atas tanah Bidang II tersebut dalam diktum ke 9 (sembilan) seluruhnya dengan nilai harga Rp799.100.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh sembilan juta seratus ribu rupiah) yang dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat dengan cara mengangsur (angsuran) selama jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal putusan ini berkekuatan hukum tetap;

11. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah Bidang II beserta surat sporadik tanah tersebut dalam diktum ke 9 (sembilan) pada hari kesatu setelah tanggal putusan ini berkekuatan hukum tetap;

12. Menyatakan sah secara hukum tanah Bidang III sebagaimana Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 04 Januari 2021, Register tanggal 6 Januari 2021 No: B-09/TH-KADES/590.1/1/2021, dengan luas tanah $\pm 5.800 \text{ m}^2$ atas nama Eddy Purnama, ST adalah hak milik Penggugat yang merupakan bagian dari

Halaman 35 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



bidang tanah yang diperjualbelikan sesuai perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;

13. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap tanah objek sengketa Bidang II yang tersebut dalam diktum ke 9 (sembilan);

14. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) senilai Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari bilamana Tergugat lalai melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap hingga dilaksanakan seluruhnya;

15. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat dan para Turut Tergugat melakukan verzet, banding atau kasasi;

16. Menghukum para Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini;

17. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini;

ATAU: Memberikan putusan lain yang adil dan patut menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV masing-masing datang menghadap Kuasanya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Oktober 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II karena telah diwakili oleh Advokat maka tidak perlu diminta persetujuan persidangan secara elektronik, sedangkan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Halaman 36 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV menyatakan bersedia untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan sebagaimana surat gugatan pada tanggal 6 September 2024, namun terdapat perbaikan sebagaimana perbaikan surat gugatan pada tanggal 22 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

A. Gugatan Penggugat *Obscuur libel*;

Bahwa setelah mencermati isi gugatan Penggugat, khususnya yang menjadi dasar gugatan, Tergugat berpendapat dasar gugatan Penggugat *obscur libel* atau kabur. Hal ini didasarkan pada kondisi riil tanah yang diklaim oleh Penggugat tidak sama antara yang didalilkan dalam gugatan dengan fakta di lapangan. Perbedaan yang dimaksud adalah:

- Perbedaan batas-batas atau batas-batas yang tidak jelas;
- Perbedaan kondisi kepemilikan di lokasi;
- Dan perbedaan ukuran dan atau luas tanah;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 81 K/Sip/1971. Sehingga dengan demikian maka adalah layak apabila gugatan Penggugat dalam perkara ini untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

B. Gugatan Penggugat *Error In Persona*;

Adapun *error in persona* dimaksud adalah sebagai berikut:

- Diskualifikasi *in Persona (gemis aanhoeda nigheid)*;

Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat maka Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara dengan dalil Gugatan Wanprestasi; karena Penggugat sudah menerima Sporadik Bidang III atas nama EDY PURNAMA yang dikeluarkan pada tanggal 29 September 2020

Halaman 37 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



dengan luas $\pm 5.800 \text{ M}^2$ (lima ribu delapan ratus meter persegi), senilai dengan uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat pada Tergugat; Tanah ini telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong;

Andai benar asumsi obyek sengketa berlokasi pada tanah yang dimaksud Penggugat, maka adalah suatu kekeliruan bila Penggugat menggugat kepemilikan tanah yang di dalamnya adalah milik Penggugat sendiri; Penggugat mengklaim kepemilikan seluruh lokasi tanah sengketa tanpa terlebih dahulu mengeluarkan tanah yang telah menjadi hak milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat;

- Keliru Menempatkan Tergugat;

Bahwa apa yang dibayarkan oleh Penggugat sudah dipenuhi oleh Tergugat dengan memberikan tanah Bidang III sesuai permintaan dari Penggugat yang terletak di sebelah selatan jalan nan sarunai dan sudah menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat;

C. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak. Adapun kurang pihak yang dimaksud adalah karena tidak ditariknya pihak-pihak sebagai Tergugat, yaitu:

- Pembakal Tanta Hulu atas nama MUYADI, yang telah menerbitkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Edi Purnama yang dikeluarkan pada tanggal 29 September 2020 dengan luas $\pm 5.800 \text{ M}^2$ (lima ribu delapan ratus meter persegi) tanah Bidang III dan Ani Rustina yang dikeluarkan pada tanggal 29 Maret 2021 dengan luas $\pm 14.251 \text{ M}^2$ (empat belas ribu dua ratus lima puluh satu meter persegi), dengan tidak ditarik sebagai Tergugat untuk menjadikan terang perkara atas tanah *a quo*;

Dengan tidak ditariknya pihak-pihak yang terkait dengan perkara ini maka adalah layak apabila gugatan Penggugat dalam perkara ini untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI:

Halaman 38 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- No. 1078K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975, yang abstraksi hukumnya berbunyi: bahwa gugatan agar tidak dapat diterima oleh karena ada Para Pihak yang tidak diikutsertakan dalam gugatan;
- No. 878K/Sip/1977 tanggal 27 Juni 1979, yang abstraksi hukumnya berbunyi: bahwa gugatan agar tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak ditarik dalam gugatan;

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

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat mohon semua uraian dalam eksepsi di atas dianggap tercatat kembali dalam bagian pokok perkara ini sepanjang analog dan relevan;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi kecuali terhadap hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa Tergugat menolak atas adanya perjanjian yang diklaim ada oleh Penggugat, yaitu Surat Perjanjian Pengikat Jual Beli Bidang Tanah tertanggal 10 Maret 2017 yang didalilkan oleh Penggugat di dalam Gugatannya. Penolakan Tergugat karena perjanjian dimaksud oleh Penggugat adalah tidak pernah ada atau hanya dibuat secara sepihak oleh Penggugat. Tergugat tidak pernah membuat perjanjian tertulis apapun dengan Penggugat. Tergugat baru mengetahui ada perjanjian yang diklaim ada oleh Penggugat, pada saat Tergugat menerima somasi dari Penggugat;

Halaman 39 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



4. Bahwa saat Penggugat melakukan pengukuran tanah dengan petugas ukur tanah tidak pernah melibatkan Tergugat didalam pengukuran tanah yang Penggugat dalilkan, sebagai berikut:

- Tanah Bidang I dengan luas $\pm 4.556 \text{ M}^2$ (empat ribu lima ratus lima puluh enam meter persegi), tanah terkena proyek tanjung baru (Jalan Nan Sarunai);
- Tanah Bidang II dengan luas $\pm 4.874 \text{ M}^2$ (empat ribu delapan ratus tujuh puluh empat meter persegi), tanah terletak disebelah utara dari Jalan Nan Sarunai;
- Tanah Bidang III dengan luas $\pm 5.800 \text{ M}^2$ (lima ribu delapan ratus meter persegi), tanah terletak disebelah selatan Jalan Nan Sarunai;

5. Bahwa pada sekitar awal tahun 2020, Penggugat menyampaikan kepada Tergugat untuk mengambil sebagian tanah yang ditawarkan oleh Tergugat. Luas tanah yang dialihkan kepemilikannya dari Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan jumlah pembayaran yang diterima oleh Tergugat dari Penggugat. Tergugat sendiri yang kemudian memilih lokasi dan luas tanahnya. Tergugat kemudian juga melakukan proses sertifikasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong, sampai terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat;

6. Bahwa sesuai apa yang disampaikan oleh Penggugat pada posita angka 5, Tergugat membuat sporadik atas nama EDDY PURNAMA yang diterbitkan pada tanggal 29 September 2020 tanah di sebelah selatan atau tanah Bidang III dengan luas $\pm 5.800 \text{ M}^2$ (lima ribu delapan ratus meter persegi), senilai uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp802.000.000,00 (delapan ratus dua juta rupiah) dan sporadik atas nama EDDY PURNAMA yang diterbitkan pada tanggal 29 September 2020 sudah menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat;

7. Bahwa di dalam gugatan Penggugat tanah Bidang I dan Bidang II Penggugat sendiri yang melakukan pengukuran dan tidak sesuai dengan sporadik yang Tergugat miliki;

Halaman 40 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



8. Bahwa dengan demikian semua tuntutan Penggugat melalui petitum gugatan adalah tidak beralasan hukum dan karenanya patut ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

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

Dalam Pokok Perkara:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat III juga memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak semua dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Turut Tergugat III;
2. Bahwa pada tahun 2019 telah direncanakan Pengadaan Tanah Skala Besar untuk Jalan Simpang 4 Islamic Center-Tanjung Selatan;
3. Bahwa pengadaan tanah tersebut termasuk dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan melalui beberapa Tahapan sebagaimana Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu:
 - 1) Perencanaan;
 - 2) Persiapan;
 - 3) Pelaksanaan; dan
 - 4) Penyerahan Hasil;

4. Bahwa terhadap pengadaan tanah tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong ditugaskan sebagai Ketua Pelaksana sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan Nomor 52/KEP-63.500.15/VI/2021 tanggal 15 Juni 2021 tentang Penugasan Kepala

Halaman 41 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong Sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah;

5. Bahwa penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong sebagai Ketua Pelaksana berdasarkan surat Dinas Perkimtan Kabupaten Tabalong kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Selatan tanggal 10 Juni 2021 perihal Permohonan Pelaksanaan Pengadaan Tanah;

6. Bahwa Kepala Dinas Perkimtan selaku Ketua Tim Persiapan Pengadaan Tanah dalam suratnya sebagaimana Nomor 5 (lima) juga melampirkan Data Awal Subjek dan Objek yang ditandatangani Ketua Tim Persiapan;

7. Bahwa dalam Data Awal Subjek dan Objek tersebut tercantum subjek atas nama Ani Rustina;

8. Bahwa data awal subjek dan objek menjadi acuan untuk melaksanakan Inventarisasi dan Identifikasi Objek Pengadaan Tanah;

9. Bahwa inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan pada tanggal 8 September 2021 sebagaimana Berita Acara Penyerahan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Objek Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Simpang 4 Islamic Center-Tanjung Selatan Nomor: 101/BA-63.09/IX/2021 tanggal 08 September 2021. Terhadap inventarisasi dan identifikasi bidang tanah atas nama Ani Rustina terdata alas hak SPPFBT Nomor B.55.TH.KADES/590.1/5/2021 tanggal 04 Mei 2021 seluas 6.195 M²;

10. Bahwa hasil inventarisasi dan identifikasi kemudian diumumkan dalam jangka waktu 14 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berhak untuk mengajukan keberatan;

11. Bahwa hingga jangka waktu pengumuman selesai tidak ada keberatan yang diterima terhadap pihak atas nama Ani Rustina sebagaimana Berita Acara Verifikasi dan Perbaikan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan/atau Daftar Nominatif Nomor: 134/BA-63.09/X/2021 tanggal 07 Oktober 2021;

Halaman 42 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg

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

12. Bahwa hasil inventarisasi dan identifikasi dan/atau hasil verifikasi dan perbaikan inventarisasi dan identifikasi diserahkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah kepada Kepala Dinas Perkimtan Kabupaten Tabalong sebagai bahan untuk pengadaan jasa penilai appraisal;
13. Bahwa selanjutnya Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan Bahan Penilai Pengadaan Tanah kepada jasa penilai yang telah ditunjuk sebagaimana Berita Acara Penyerahan Bahan Penilai Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Simpang 4 Islamic Center-Tanjung Selatan kepada Penilai KJPP Satria Iskandar Setiawan dan Rekan Nomor: 139.1/BA-63.09/X/2021 Tanggal 19 Oktober 2021;
14. Bahwa setelah dilakukan Penilaian Tanah, dilaksanakan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian pada 03 Desember 2021, yang turut dihadiri oleh Ani Rustina;
15. Bahwa Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian menghasilkan Kesepakatan sebagaimana Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor: 166/BA-63.09/XII/2021 Tanggal 03 Desember 2021 yang turut ditandatangani oleh Ani Rustina;
16. Bahwa kemudian dilaksanakan Pemberian Ganti Kerugian sekaligus Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana Berita Acara Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Uang Nomor: 172.1/BA-63.09/XII/2021 tanggal 14 Desember 2021 dan turut menerima atas nama Ani Rustina dengan besaran nilai ganti kerugian Rp2.594.252.000, dan sebagaimana Berita Acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah Nomor 172.2/BA-63.09/XII/2021 tanggal 14 Desember 2021 yang turut ditandatangani Ani Rustina;
17. Bahwa tahapan terakhir Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil Pembangunan pengadaan tanah Pembangunan jalan simpang 4 Islamic Center-Tanjung Selatan sebagaimana Berita Acara Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah Nomor: 138.1/BA-63.09/VII/2022 Tanggal 14 Juli 2022;

Halaman 43 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg

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)



18. Bahwa sampai dengan akhir tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah tidak ada keberatan atau sanggahan yang diterima terkait dengan Subjek dan/atau Objek atas nama Ani Rustina;

19. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 1320 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) syarat sah-nya perjanjian diantaranya yaitu kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak dan kecakapan dalam membuat suatu perikatan;

20. Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat;

21. Bahwa sebagaimana pada point 20 (dua puluh) di atas, pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil dan terang;

22. Bahwa Turut Tergugat III akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan Pengadilan Negeri Tanjung sepanjang relevan dengan kewenangan, fungsi dan tugas Turut Tergugat III;

23. Bahwa Turut Tergugat III tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkenaan dengan kewenangan, fungsi dan tugas Turut Tergugat III;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

Dalam Pokok Perkara:

- a. Menyatakan menerima dalil jawaban Turut Tergugat III seluruhnya;
- b. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang disampaikan Turut Tergugat III;
- c. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Demikian jawaban ini kami ajukan sebagai pertimbangan untuk keputusan seluruhnya, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili

Halaman 44 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat IV juga telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Bahwa ketidakjelasan atau kekaburan (*obscuur libel*) adalah Kedudukan Hukum Turut Tergugat, dimana dalam gugatan tidak ditemukan kesalahan dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Baru yang sekarang menjadi Jalan Nansarunai. Hal ini menunjukkan gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), dan tidak mendasar dan tidak beralaskan hukum, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima. Mencoret nama Turut Tergugat IV dari daftar gugatan;

Berdasarkan alasan tersebut di atas, Turut Tergugat IV mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 17 /Pdt.G/2024/PN.Tjg berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat IV seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
4. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Tjg, segala apa yang terurai pada bagian Eksepsi, dianggap terulang dan sebagai bagian pula dalam jawaban pokok perkara ini sepanjang ada relevansinya;
2. Bahwa pada pokoknya Turut Tergugat IV secara tegas menyangkal / menolak dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa yang diakuinya secara tegas-tegas;

Halaman 45 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



3. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan angka 16, menyatakan Penggugat membangun pagar pembatas (dari lembaran seng) sepanjang ± 30 meter pada perbatasan tanah sebelah barat atau berbatasan dengan Jln. Tanjung Selatan/Simpang tiga dan pembangunan pagar tersebut atas persetujuan Tergugat namun pagar tersebut dalam tahun 2020 telah dibongkar oleh pelaksana proyek jalan Nan Sarunai, dalam pernyataan tersebut tidaklah benar karena pada tahun 2020 masih dalam tahap permohonan pengadaan tanah dari Bupati Tabalong ke Gubernur Kalimantan Selatan, kegiatan pengadaan tersebut dimulai dari bulan Maret 2021, tidak ada kegiatan pembongkaran yang dilakukan pelaksana proyek jalan Nan Sarunai;

4. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan angka 24, 25 yang intinya penggugat tidak mengetahui informasi mengenai proyek jalan nan sarunai, selama masa persiapan adanya tahapan sosialisasi rencana pembangunan jalan nan sarunai beserta penetapan lokasi yang akan terbangun jalan, sampai pada tahapan pelaksana kegiatan, semua tahapan selalu diumumkan di kantor Desa Tanta, Kelurahan Mabuun, Kecamatan Tanta, Kecamatan Murung Pudak, diumumkan juga melalui media cetak dan elektronik TV Tabalong, akan tetapi tidak ada sanggahan dari pihak manapun;

Bahwa dalil Penggugat dalam pokok perkara gugatannya tersebut terhadap Turut Tergugat IV tidak mendasar dan tidak beralaskan hukum dan terlalu dipaksakan, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung yang memeriksa perkara ini menyatakan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV tidak diterima;

Halaman 46 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Dalam Pokok Perkara:

Primair;

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat IV seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidaire;

Bahwa apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 5 November 2024 dan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III serta Turut Tergugat IV telah pula mengajukan duplik pada tanggal 12 November 2024 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 630904150770001 atas nama Eddy Purnama, yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tabalong tanggal 26 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Hj. Salmiani dengan luas \pm 15.230 meter persegi, No: B-65/TH/140/08/2017, tanggal registrasi 7 Agustus 2017, mengetahui Kepala Desa Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bidang Tanah antara Ani Rustina (Pihak Pertama) dengan Eddy Purnama (Pihak Kedua), pada tanggal 10 Maret 2017, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi, Laporan Transaksi, sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), pada tanggal 20/12/2017, melalui Bank BRI dari CV. Griya Fatha Sampurna kepada Ani Rustina, angsuran I, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-4;

Halaman 47 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



5. Fotokopi dari fotokopi, Laporan Transaksi, sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), pada tanggal 02/01/2018, melalui Bank BRI dari CV. Griya Fatha Sampurna kepada Ani Rustina, angsuran II, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi, Laporan Transaksi, sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), pada tanggal 18/01/2018, melalui Bank BRI dari CV. Griya Fatha Sampurna kepada Ani Rustina, angsuran III, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-6;
7. Fotokopi dari fotokopi, Bukti Transfer, sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), pada tanggal 02/07/2018, pukul 10:31:45 dan sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), pada tanggal 02/07/2018, pukul 10:32:14, melalui Bank BRI CV. Griya Fatha Sampurna kepada Ani Rustina, angsuran IV, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi, Setor Tunai, sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), pada tanggal 18 September 2018, melalui Bank BRI dari Eddy Purnama kepada Ani Rustina, angsuran V, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kuitansi Pembayaran Tunai, sejumlah Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah), pada tanggal 5 Februari 2019, dari Eddy Purnama kepada Ani Rustina, angsuran VI, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Setor Tunai, sejumlah Rp77.000.000,00 (tujuh puluh tujuh juta rupiah), pada tanggal 23 April 2019, melalui Bank BTN, dari Eddy Purnama kepada Bastian, angsuran VII, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-10;
11. Fotokopi dari foto, Bukti Transfer, sejumlah Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), pada tanggal 16 Agustus 2019, melalui Bank BRI, dari Eddy Purnama kepada Ani Rustina, angsuran VIII, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Sosialisasi Pembangunan Jalan, Nomor: B/780/DPUPR/BM/620/08/2019, pada

Halaman 48 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 29 Agustus 2019, dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Tabalong kepada Bapak Eddy Purnama, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-12;

13. Fotokopi dari fotokopi, Gambar Rencana Proyek Jalan Tanjung Baru/Tanjung Selatan dari Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Tabalong, tanah seluas 6.686,83 meter persegi, tertulis atas nama Bastian, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-13;

14. Fotokopi dari fotokopi, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), atas nama Eddy Purnama, S.T., tanah seluas \pm 5.800 meter persegi, pada tanggal 4 Januari 2021, register pada tanggal 6 Januari 2021, No: B-09/TH-KADES/590.1/1/2021, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-14;

15. Fotokopi dari fotokopi, Dokumen Pembayaran dari Pemerintah Kabupaten Tabalong tentang 100% Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jl. Simpang 4 *Islamic Center*-Tanjung Selatan, Kecamatan Murung Pudak dan Tanta atas nama Ani Rustina seluas 6.195 meter persegi, sejumlah Rp2.594.252.000,00 (dua miliar lima ratus Sembilan puluh empat juta dua ratus lima puluh dua ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti surat P-15;

16. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Sertipikat Hak Milik, No. 00791, atas nama Eddy Purnama, seluas 5.335 meter persegi, yang diterbitkan pada tanggal 1 April 2022, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-16;

17. Fotokopi dari fotokopi, Peta Bidang Tanah, tanggal 10 Juni 2021, dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabalong, tanah seluas 5.335 meter persegi, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-17;

18. Fotokopi dari fotokopi, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), atas nama Ani Rustina, tanah seluas \pm 14.251 meter persegi, pada tanggal 29 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-18;

Halaman 49 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg

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)



19. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan, atas nama Kartinah, pada tanggal 3 Desember 2024, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-19;
20. Fotokopi dari fotokopi, Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 6309034803740002 atas nama Kartinah, yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tabalong tanggal 15 November 2012, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-20;
21. Fotokopi dari fotokopi, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 38/PRT/M/2015 tentang Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum, diundangkan pada tanggal 18 Agustus 2018, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-21;
22. Hasil cetak *screenshot*, antara Levinia Sarenda (mantan karyawan Penggugat) dengan Eddy Purnama (Penggugat) melalui *Whatsapp*, pada tanggal 3 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-22;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Levinia Salindra, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, kenal dengan Tergugat, tahu dengan Turut Tergugat I, kenal dengan Turut Tergugat II, tahu dengan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV;
 - Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini menjelaskan tentang seputar luas tanah dan tentang angsuran jual beli pembayaran tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa masalah yang Saksi ketahui antara Penggugat dengan Tergugat adalah terkait penggelapan/penipuan karena tanah Penggugat yang dijual lagi ke Pemda oleh Tergugat;
 - Bahwa letak tanah yang menjadi permasalahan terletak di Jalan Noor Aidi dengan luas tanah sekitar 1,5 ha (satu koma lima) hektar;

Halaman 50 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjual tanah tersebut adalah Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa awal jual beli tanah tersebut pada sekitar bulan Maret tahun 2017;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tersebut secara langsung karena waktu itu Saksi sedang berada di kantor Penggugat, karena sebelumnya Saksi merupakan karyawan Penggugat;
- Bahwa pada saat itu ada seorang makelar datang ke kantor untuk menawarkan tanah, namun Saksi tidak mengetahui namanya;
- Bahwa tanah yang ditawarkan untuk dijual tersebut merupakan milik Turut Tergugat I;
- Bahwa setelah dilakukan survey terhadap tanah tersebut, selanjutnya terjadi jual beli tanah yang bertempat di kantor Penggugat;
- Bahwa luas tanah yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat adalah seluas 1,5 ha (satu koma lima) hektar dengan harga jual senilai Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
- Bahwa cara pembayarannya diangsur dengan uang muka senilai Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa awalnya pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat lancar namun kemudian tidak lancar, Saksi tidak mengetahui penyebab pembayaran tersebut tidak lancar lagi;
- Bahwa total angsuran jual beli tanah yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah senilai Rp772.000.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh dua juta rupiah) ditambah dengan uang muka senilai Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), sehingga jumlah seluruhnya adalah senilai Rp802.000.000,00 (delapan ratus dua juta rupiah) untuk pembayaran keseluruhan jual beli tanah dengan luas tanah 1,5 ha (satu koma lima) hektar;
- Bahwa selanjutnya Tergugat ada menyerahkan 1 (satu) buah sporadik atas nama Penggugat kepada Penggugat dengan luas tanah kurang

Halaman 51 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg

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)



lebih 5.800 (lima ribu delapan ratus) meter persegi, yang selanjutnya sporadik tersebut dibuat menjadi SHM (Sertipikat Hak Milik) atas nama Penggugat oleh Penggugat;

- Bahwa Saksi ada mendengar jika sebagian tanah yang diperjualbelikan tersebut terdampak proyek Jalan Nan Sarunai, namun Saksi tidak mengetahui posisi/lokasi tanahnya;

- Bahwa yang Saksi ketahui jika yang menerima ganti rugi pembebasan tanah dari Pemda (Turut Tergugat IV) adalah Tergugat;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa nominal ganti rugi tanah yang diterima oleh Tergugat dari Turut Tergugat IV;

- Bahwa bahwa awalnya jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan secara lisan, baru kemudian dibuat surat perjanjian;

- Bahwa yang menyetik surat perjanjian jual beli tanah tersebut adalah Saksi atas perintah dari Penggugat yang kemudian ditandatangani oleh Penggugat, namun surat perjanjian tersebut belum ditandatangani oleh Tergugat;

- Bahwa Saksi pernah meminta tanda tangan dari Tergugat, namun Tergugat tidak mau tanda tangan dengan alasan gampang saja nanti dan saling percaya saja;

- Bahwa pada tahun 2019 Saksi pernah 1 (satu) kali menghadiri sosialisasi yang diadakan oleh Dinas Pekerjaan Umum (PUPR) untuk pembebasan lahan mewakili Penggugat, setelah itu tidak ada undangan lagi;

- Bahwa yang dimaksud Saksi terkait masalah penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh Tergugat adalah karena tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat dijual lagi oleh Tergugat kepada Pemda;

- Bahwa Penggugat pernah melaporkan permasalahan tersebut ke kepolisian;

- Bahwa Penggugat telah membayar angsuran sebanyak 9 x (sembilan) kali kepada Tergugat, namun Saksi lupa akan rinciannya, tetapi total

Halaman 52 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



keseluruhan adalah senilai Rp802.000.000,00 (delapan ratus dua juta rupiah);

- Bahwa pada saat pembayaran Tergugat tersebut, Saksi yang mencatat dan mengarsipkan bukti transfernya;

- Bahwa dalam perjanjian pembayaran dilakukan per 6 (enam) bulan Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

- Bahwa bukti transfer tersebut difoto dan disimpan di komputer kantor, namun ada juga yang dibayar secara *cash* senilai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan dikirim kepada Turut Tergugat II senilai Rp77.000.000,00 (tujuh puluh tujuh juta rupiah);

- Bahwa harga tanah yang diperjualbelikan tersebut jika dibayar lunas oleh Penggugat adalah sekitar 2 (dua) miliar rupiah;

- Bahwa Penggugat belum membayar lunas harga tanah sesuai dengan perjanjian tersebut kepada Tergugat;

- Bahwa Saksi *resign* bekerja dengan Penggugat pada bulan Mei 2022;

- Bahwa tanah yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat merupakan 1 (satu) hamparan, tapi kemudian dibagi menjadi 3 (tiga) bagian oleh Tergugat;

- Bahwa 3 (tiga) bagian tanah tersebut milik Penggugat, namun yang diserahkan sporadiknya oleh Tergugat kepada Penggugat haya 1 (satu) bagian saja yaitu seluas kurang lebih 5.800 (lima ribu delapan ratus) meter persegi;

- Bahwa Saksi tidak pernah dilibatkan dalam pengukuran tanah yang diperjualbelikan tersebut;

- Bahwa Saksi yang mengetik surat perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat pada bulan Maret 2017, namun yang membuat konsep isi perjanjiannya adalah Penggugat;

- Bahwa tanah yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat ada surat segelnya bulan Agustus 2017 atas nama Turut Tergugat I;

- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat T.3 yang merupakan *screenshot* percakapan antara Turut Tergugat II dengan Saksi;

Halaman 53 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



- Bahwa sebelumnya tanah yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat merupakan tanah milik Turut Tergugat I;
 - Bahwa Saksi tahu dengan Turut Tergugat I karena dulu suaminya merupakan seorang Kepala Desa;
 - Bahwa Penggugat terakhir kali melakukan angsuran pembayaran tanah kepada Tergugat Tergugat pada tahun 2019;
 - Bahwa angsuran pembayaran berhenti dilakukan oleh Penggugat karena terdapat nama Turut Tergugat II pada nama pemilik tanah yang terdampak proyek Jalan Nan Sarunai;
 - Bahwa Saksi membenarkan bukti surat P-12, karena Saksi yang menghadiri undangan sosialisasi pembebasan tanah mewakili Penggugat selaku pemilik tanah;
 - Bahwa pada saat sosialisasi tersebut Tergugat juga hadir mewakili Turut Tergugat I;
 - Bahwa Saksi membenarkan bukti surat P-14 dan P-16 yang merupakan bagian tanah yang telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan sekarang telah menjadi SHM atas nama Penggugat;
2. Saksi Arpan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Penggugat adalah sepupu 2x (dua) kali dengan Saksi dan Saksi pernah bekerja sebagai pengawas bekerja sama dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini menjelaskan tentang luas tanah dan pagar seng yang ada pada batas tanah dan luas tanah yang dikuasai oleh Penggugat;
 - Bahwa permasalahan yang Saksi ketahui adalah terkait dengan Tergugat yang menjual tanah Penggugat kepada Pemda, Saksi mengetahui hal tersebut dari Penggugat;
 - Bahwa Saksi bekerja dengan Penggugat sejak tahun 2013 sampai dengan 2019;

Halaman 54 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



- Bahwa Saksi ditugaskan Penggugat untuk ikut pengukuran tanah dengan Penggugat, Turut Tergugat II dan orang kelurahan (Kantor Desa Tanta Hulu) juga ikut;
- Bahwa tugas Saksi adalah membantu membersihkan jalan untuk pengukuran tanah;
- Bahwa alat yang dipakai untuk mengukur tanah menggunakan alat meteran yang ditarik oleh Turut Tergugat II dan dipegang oleh orang kelurahan;
- Bahwa pada waktu itu keadaan tanah/lahan masih berupa hutan;
- Bahwa luas tanah yang dijual Tergugat kepada Penggugat adalah sekitar 1,5 ha (satu koma lima) hektar, info tersebut Saksi dapat dari Saksi Levinia Salindra;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tabah tersebut, yaitu batas Utara berbatasan dengan rongsokan Pak Sarkim, batas Timur dengan Sungai Mangkuspip, sebelah Barat dengan jalan, namun sebelah Selatannya Saksi lupa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui nilai harga jual tanah yang dijual Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait ada/tidaknya perjanjian tertulis terkait jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa lokasi tanah tersebut terletak di Jalan Nan Sarunai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait cara pembayaran jual beli tanah tersebut;
- Bahwa pada tanah tersebut terdapat pagar seng sekitar 30 (tiga puluh) meter di sebelah Barat berbatasan dengan jalan;
- Bahwa yang mengangkut kayu untuk pagar seng tersebut adalah Saksi;
- Bahwa Saksi yang waktu itu mencari tukang kayu yaitu Pak Firdaus yang biasa memakai (gergaji) mesin senso untuk pembersihan lahan, menebang pohon-pohon kayu yang besar-besar di lokasi tanah Penggugat;

Halaman 55 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



- Bahwa pagar tersebut masih ada sampai bulan Desember 2019;
 - Bahwa Saksi mengetahui tanah Penggugat dijual ke Pemda karena diberi tahu oleh Saksi Levinia Salindra dan Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa nilai yang diterima Penggugat dari ganti rugi Pemda;
3. Saksi Kartinah, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, kenal dengan Tergugat, tahu dengan Turut Tergugat I, kenal dengan Turut Tergugat II, tahu dengan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV;
 - Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini karena Saksi yang menghubungkan antara Tergugat dan Penggugat, Saksi adalah orang yang membantu Tergugat menawarkan tanah/menjual tanah kepada Penggugat;
 - Bahwa Saksi membenarkan bukti surat P-19, yang merupakan surat pernyataan yang Saksi buat dan Saksi tandatangani;
 - Bahwa benar Saksi yang menawarkan tanah Tergugat kepada Penggugat;
 - Bahwa Tergugat datang ke rumah Saksi sendirian siang hari sekitar jam 12.00-an, di Pamarangan, menggunakan kendaraan;
 - Bahwa luas tanah yang ditawarkan oleh Tergugat sekitar 1,5 ha (satu koma lima) hektar, setelah itu Saksi datang ke kantor Penggugat di Tanjung selatan, bersama suami Saksi bertemu dengan Penggugat, yang ada di kantor Penggugat saat itu adalah Saksi Arpan dan Saksi Levinia Salindra;
 - Bahwa tanah yang mau dijual Tergugat kepada Penggugat adalah tanah milik Tergugat, yang berasal dari tanah keluarga Tergugat dan Turut Tergugat I;
 - Bahwa setelah Saksi menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat, Penggugat berminat untuk membeli tanah tersebut, sehari setelah itu

Halaman 56 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat melihat lokasi tanah tersebut pada sekitar bulan Maret 2017;

- Bahwa lokasi tanah tersebut terletak di Tanjung Selatan, dulu RT. 6 sekarang RT. 10;

- Bahwa Saksi mendatangi Penggugat dan memeriksa lokasi tanah itu pertama kali dengan Penggugat bersama dengan suami Saksi (Ahmad Sofianor);

- Bahwa sebelumnya Tergugat lebih dahulu memberitahukan lokasi tanah kepada Saksi setelah itu Saksi yang menunjukkan lokasi tanah tersebut kepada Penggugat;

- Bahwa selanjutnya terjadilah jual beli tanah tersebut, Saksi diberitahu oleh Tergugat jika terjadi kesepakatan jual beli tanah dengan harga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi untuk pembelian tanah seluas 1,5 ha (satu koma lima) hektar;

- Bahwa Saksi mengetahui ada pembayaran dari Penggugat karena Saksi diberitahu oleh Penggugat dan Tergugat;

- Bahwa untuk jumlah pembayarannya Saksi tidak mengetahui, untuk pembayaran ke-2 (kedua) dan ke-3 (ketiga) diberitahu juga, namun setelah itu Saksi tidak diberitahu lagi dan Saksi tidak tahu ada pembayaran lagi;

- Bahwa keadaan tanah pada saat Saksi tawarkan kepada Penggugat belum ada jalan, masih hutan dan tanah itu masih 1 (satu) hamparan;

- Bahwa setelah itu Saksi tidak pernah lagi ke lokasi tanah itu karena tugas Saksi sudah selesai dengan diterimanya penawaran oleh Penggugat;

- Bahwa untuk bukti surat P-19, yang membuat konsep suratnya adalah Penggugat bersama dengan Saksi, lalu Saksi tandatangani surat pernyataan tersebut;

- Bahwa Saksi ada mendapat uang dari Tergugat atas jasa menawarkan tanah Tergugat kepada Penggugat, yang pertama sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), yang ke-2 (kedua) sejumlah

Halaman 57 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg

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)



- Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), yang ke-3 (ketiga) Saksi sudah lupa nominalnya, selanjutnya Saksi tidak ada menerima uang lagi;
- Bahwa uang jasa yang Saksi terima dari Tergugat belum pas dan belum selesai;
 - Bahwa untuk pembelian tanah dengan luas tanah 1,5 ha (satu koma lima) hektar tersebut belum dibayar full oleh Penggugat kepada Tergugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait perjanjian tertulis mengenai pembayaran secara angsuran antara Penggugat dengan Tergugat dan Saksi tidak ada diberitahu terkait perjanjian tersebut;
 - Bahwa Tergugat datang ke rumah Saksi sebelum bulan Maret dan Tergugat ada memperlihatkan surat segel tanah yang sudah lusuh, namun Saksi sudah lupa atas nama siapa, maka dari itu Saksi berani untuk menawarkan tanah tersebut kepada orang lain;
 - Bahwa Saksi hanya sebagai perantara jual beli, seminggu sampai dengan 2 (dua) minggu setelah pertemuan Saksi dengan Tergugat lalu baru diperlihatkan tanahnya oleh Tergugat;
 - Bahwa pertemuan pertama Saksi dengan Penggugat di kantor Penggugat, pada saat itu juga ada karyawan Penggugat, setelah itu besoknya Saksi dan Penggugat melihat lokasi tanah;
 - Bahwa pada saat Saksi menawarkan tanah kepada Penggugat, Saksi tidak memegang surat tanah yang akan diperjualbelikan tersebut karena surat tanah tersebut dibawa oleh Tergugat;
 - Bahwa ketika Saksi menawarkan tanah kepada Penggugat, Saksi tidak mengetahui ada proyek jalan, Saksi baru mengetahui jika ada proyek jalan beberapa waktu kemudian;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui apa-apa terkait proyek Jalan Nan Sarunai;
 - Bahwa tanah 1 (satu) hamparan yang Saksi tawarkan kepada Penggugat Sebagian ada yang terdampak proyek Jalan Nan Sarunai;

Halaman 58 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



- Bahwa tanah yang saat ini dikuasai oleh Penggugat adalah tanah yang terletak pada sebelah kanan jalan;
- Bahwa Saksi pertama kali kenal dengan Tergugat ketika Tergugat meminta Saksi untuk menawarkan tanah;
- Bahwa waktu Tergugat meminta Saksi untuk menawarkan tanahnya, Tergugat ada membawa selembar surat, isi surat sudah kabur, ada tanda tangannya, untuk namadi sureat Saksi tidak ingat dan tidak sempat membaca hanya sekilas, surat tersebut tahun 2017;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan yang Namanya Asnawi;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat ketika di kantor Penggugat sebagai seorang *developer*;
- Bahwa Saksi pertama kali datang menemui Penggugat bersama suami Saksi, sedangkan untuk pertemuan kedua Saksi datang bersama Tergugat menemui Penggugat;
- Bahwa pada saat pertemuan kedua tersebut sudah ada deal antara Penggugat dengan Tergugat, selanjutnya beberapa bulan kemudian baru ada pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui ada pembayaran jual beli tanah karena diberitahu oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui Lokasi tanah dari Tergugat, Saksi bersama-sama dengan Tergugat ke Lokasi tanah, waktu itu kondisinya masih hutan, masuk ke Lokasi tanah melewati Jalan An-Nahl, namun sekarang di Lokasi tersebut sudah ada jalan umum;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada perjanjian tertulis atau tidak antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Tergugat yang memberitahu Saksi jika tanah yang diperjualbelikan merupakan milik keluarga Tergugat, yaitu milik Turut Tergugat I (kakak kandung Tergugat) yang berasal dari orang tua;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait alasan pembayaran tanah dari Penggugat kepada Tergugat yang tertunda;

Halaman 59 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), atas nama Ani Rustina, tanah seluas \pm 23.234 meter persegi, pada tanggal 9 September 2020, registrasi pada tanggal 21 September 2020, No: B-097/TH-KADES/590.1/09/2020, selanjutnya diberi tanda bukti surat T-1;
2. Fotokopi dari fotokopi, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), atas nama Eddy Purnama, S.T., tanah seluas \pm 5.800 meter persegi, pada tanggal 29 September 2020, selanjutnya diberi tanda bukti surat T-2;
3. Hasil cetak *screenshot*, antara Bastian (Turut Tergugat II) dengan Levinia Sarenda (mantan karyawan Penggugat) melalui *Whatsapp*, pada tanggal 29 September 2020 dan 9 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda bukti surat T-3;
4. Fotokopi dari fotokopi, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), atas nama Ani Rustina, tanah seluas \pm 14.251 meter persegi, pada tanggal 29 Maret 2021, registrasi pada tanggal 4 Mei 2021, No: B.55/TH-KADES/590.1/5/2021, selanjutnya diberi tanda bukti surat T-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), atas nama Ani Rustina, tanah seluas \pm 6.987 meter persegi, pada tanggal 1 April 2022, registrasi pada tanggal 18 April 2021, No. B.218/TH-KADES/590.1/4/2022, selanjutnya diberi tanda bukti surat T-5;
6. Hasil cetak *screenshot*, antara Hj. Salmiani (Turut Tergugat I) dengan Eddy Purnama (Penggugat) melalui *Whatsapp*, pada tanggal 17 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti surat T-6;
7. Fotokopi dari fotokopi, Undangan Pertemuan dari Bupati Tabalong, Nomor: B.341/Disperkimtan/590/10/2020 pada bulan Oktober 2020 tentang penyampaian persiapan prosedur administrasi dan teknis pelaksanaan

Halaman 60 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



pengadaan tanah untuk Pembangunan jalan Tanjung baru tahun 2021, selanjutnya diberi tanda bukti surat T-7;

8. Fotokopi dari fotokopi, Tanda Terima Undangan Sosialisasi Pengadaan Lahan Jalan Tanjung Baru dan Daftar Hadir, pada tanggal 27 Oktober 2020, bertempat di Pendopo Bersinar Tabalong, selanjutnya diberi tanda bukti surat T-8;

9. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Pemberitahuan Pemutusan Hubungan Hukum, Nomor: 3/500/63/09/1/2022, pada tanggal 4 Januari 2022, atas nama Ani Rustina, luas tanah yang terdampak 6.195 meter persegi, yang diterbitkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong, selanjutnya diberi tanda bukti surat T-9;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Ahmad Zaini, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, kenal dengan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tahu dengan dengan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV;
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini menjelaskan tentang Saksi yang pernah diminta tanda tangan terkait batas tanah oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait tanah tersebut jika ada sengketa;
- Bahwa yang Saksi ketahui tanah tersebut berasal dari orang tua Tergugat;
- Bahwa tanah Saksi berbatasan dengan milik Tergugat, namun tanah Saksi belum memiliki surat seperti segel atau sporadik;
- Bahwa tanah Saksi yang berbatasan dengan tanah Tergugat sudah Saksi jual kepada Yayasan An-Nahl;
- Bahwa yang meminta tanda tangan terkait batas tanah tersebut adalah Ibu Turut Tergugat I sebelum Saksi menjual tanah tersebut;

Halaman 61 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



- Bahwa Saksi menjual tanah ke Yayasan An-Nahl yang berbatasan dengan tanah Tergugat sekitar tahun 2017 atau 2018;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui jika Tergugat menjual tanah kepada Penggugat;
2. Saksi Andriani, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, kenal dengan Tergugat, tidak kenal dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tahu dengan dengan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV;
 - Bahwa Saksi mempunyai tanah yang berbatasan dengan tanah Tergugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang asal-usul tanah Tergugat;
 - Bahwa Saksi lupa dari tahun berapa Saksi menguasai tanah yang berbatasan dengan tanah Tergugat;
 - Bahwa Saksi membeli tanah yang berbatasan dengan tanah Tergugat dari orang yang bernama Ipin;
 - Bahwa sampai sekarang Saksi masih menguasai tanah yang berbatasan dengan tanah Tergugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui jika Tergugat ada menjual tanah, namun Saksi tidak mengetahui luas tanah yang dijual;
 - Bahwa Saksi membenarkan jika bukti surat T-1 pada Saksi-saksi batas merupakan tanda tangan Saksi;
 - Bahwa yang datang menemui Saksi untuk meminta tanda tangan adalah Tergugat;
 - Bahwa Tergugat datang ke tempat Saksi sebanyak 2 (dua) kali untuk meminta tanda tangan masalah perbatasan tanah;
 - Bahwa Saksi membenarkan jika bukti surat P-14 pada Saksi-saksi batas merupakan tanda tangan Saksi;
3. Saksi Abdullah, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 62 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tahu dengan dengan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV;
 - Bahwa tanah Saksi berbatasan langsung dengan tanah Tergugat;
 - Bahwa tanah Tergugat berasal dari warisan orang tua, dan nama orang tua Tergugat adalah Asnawi;
 - Bahwa tanah Saksi masih ada dan masih berbatasan dengan tanah Tergugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa tanah tersebut merupakan tanah sengketa;
 - Bahwa ketika Saksi tanda tangan diminta oleh Tergugat, Saksi hanya tahu sebatas mau minta tanda tangan untuk dijual;
 - Bahwa Bapak Asnawi mempunyai 3 (tiga) orang anak;
 - Bahwa Bapak Asnawi sudah meninggal ketika Tergugat akan menjual tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah Bapak Asnawi;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui jumlah luas tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat;
4. Saksi Sarkim, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat, tidak kenal dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tahu dengan dengan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV;
 - Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan menjelaskan tentang batas tanah dengan tanah Tergugat;
 - Bahwa setahu Saksi tanah Tergugat tersebut adalah tanah yang berasal dari orang tua Tergugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui tanah Tergugat tersebut mau dijual kepada Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah tersebut sudah dijual semuanya atau hanya sebagian saja;

Halaman 63 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



- Bahwa sebelumnya tanah Tergugat masih hutan belantara;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang adanya pembebasan tanah Tergugat;
- Bahwa sebelumnya tidak pernah ada orang lain yang mengklaim tanah Tergugat tersebut selama dimiliki Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang penjualan tanah Tergugat, Saksi hanya mengetahui bahwa tanah tersebut mau dijual dan sampai saat ini tanah tersebut masih dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui jika tanah tersebut mau dijual Tergugat kepada Penggugat pada tahun 2017;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat T-1 dan T-4 merupakan tanda tangan Saksi yang tanahnya berbatasan dengan Tergugat;
- Bahwa yang datang menemui Saksi adalah Tergugat untuk meminta tanda tangan perbatasan tanah kepada Saksi;
- Bahwa Saksi kenal dengan orang tua Tergugat;
- Bahwa nama orang tua Tergugat adalah Pak Umay, Pak Umay nama panggilan di kampung-kampung tetapi Saksi tidak tahu nama asli sebenarnya siapa;
- Bahwa saat ini orang tua Tergugat sudah meninggal;
- Bahwa Pak Umay mempunyai 3 (tiga) orang anak tetapi Saksi hanya kenal dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Pertanahan Nomor: B.197 Disperkimtan/Tan/590/06/2021 tanggal 10 Juni 2021, perihal Permohonan Pelaksanaan Pengadaan Tanah, beserta lampirannya:

- Berita Acara Kesepakatan Lokasi Pembangunan tanggal 12 April 2021;
 - Kutipan Data Awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah;
- Selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.III-1;

Halaman 64 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



2. Fotokopi sesuai dengan aslinya, 1 Bundel Dokumen Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Simpang 4 Islamic Center-Tanjung Selatan, yang terdiri dari:

- Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan Nomor: 52/KEP-63.500.15/VI/2021 tanggal 15 Juni 2021 tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah;
- Berita Acara Penyerahan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Objek Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Simpang 4 Islamic Center-Tanjung Selatan Nomor: 101/BA-63.09/IX/2021 tanggal 8 September 2021;
- Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Simpang 4 Islamic Center-Tanjung Selatan Nomor: 4/Peng-17.07/IX/2021 tanggal 10 September 2021;
- Berita Acara Verifikasi dan Perbaikan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan/atau Daftar Nominatif Nomor: 134/BA-63.09/X/2021 tanggal 7 Oktober 2021;
- Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Simpang 4 Islamic Center-Tanjung Selatan Nomor: 139.1/BA-63.09/X/2021 tanggal 19 Oktober 2021;
- Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Simpang 4 Islamic Center-Tanjung Selatan Nomor: 163.1/BA-63.09/XI/2021 tanggal 30 November 2021;
- Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor: 166/BA-63.09/XII/2021 tanggal 3 Desember 2021;
- Berita Acara Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Uang Nomor: 172.1/BA-63.09/XII/2021 tanggal 14 Desember 2021;
- Berita Acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah Nomor: 172.2/BA-63.09/XII/2021 tanggal 14 Desember 2021;
- Berita Acara Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah Nomor: 138.1/BA-63.09/VII/2022 tanggal 14 Juli 2022;

Halaman 65 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.III-2;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan Saksi, meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi, Surat Undangan Bupati Tabalong, Nomor: 8.34/Disperkimtan/590/10/2020, pada Oktober 2020, Perihal Undangan Pertemuan Acara Penyampaian Persiapan Prosedur Administrasi dan Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tanjung Baru Tahun 2021, selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.IV-1;
2. Fotokopi dari fotokopi, Daftar Hadir Acara Penyampaian Persiapan Prosedur Administrasi dan Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tanjung Baru Tahun 2021, selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.IV-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Keputusan Bupati Tabalong Nomor: 188.45/144/2021 tentang Pembentukan Tim Persiapan dan Sekretariat Tim Persiapan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tanjung Baru-Tanjung Selatan di Desa Maburai Kelurahan Mabuun Kecamatan Murung Pudak dan Desa Tanta Hulu Kecamatan Tanta, pada tanggal 16 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.IV-3;
4. Fotokopi dari fotokopi, Surat Pengumuman Tim Persiapan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tanjung Baru-Tanjung Selatan, pada tanggal 22 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.IV-4;
5. Fotokopi dari fotokopi, Surat Undangan Sosialisasi Pengadaan Tanah Tanjung Baru-Tanjung Selatan oleh Tim Persiapan Pengadaan Tanah, Nomor: B/Sekr-TPPT/III/2021, pada tanggal 19 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.IV-5;
6. Fotokopi dari fotokopi, Surat Undangan Pemberitahuan Inventarisasi dan Identifikasi, Nomor: 374/500.12/63.09/VII/2021, pada tanggal 12 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.IV-6;

Halaman 66 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi dari fotokopi, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), atas nama Ani Rustina, tanah seluas \pm 14.251 meter persegi, pada tanggal 29 Maret 2021, registrasi pada tanggal 4 Mei 2021, No: B.55/TH-KADES/590.1/5/2021, selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.IV-7;
8. Fotokopi dari fotokopi, Kartu Tanda Penduduk (KTP), NIK: 6309036807780001 atas nama Ani Rustina, yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tabalong tanggal 8 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.IV-8;
9. Fotokopi dari fotokopi, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, diundangkan pada tanggal 14 Januari 2012, selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.IV-9;
10. Fotokopi dari fotokopi, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, diundangkan pada tanggal 8 Agustus 2012, selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.IV-10;
11. Fotokopi dari fotokopi, Surat Pengumuman dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, Nomor: 4/Peng-17.07/IX/2021, pada tanggal 8 September 2021, selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.IV-11;
12. Fotokopi dari fotokopi, Surat Undangan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, Nomor: 677/500.12/63.09/XI/2021, pada tanggal 30 November 2021, Hal: Musyawarah Penetapa Bentuk Ganti Kerugian, selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.IV-12;
13. Fotokopi dari fotokopi, Berita Acara Pembayaran Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk Lahan Jalan Simpang 4 Islamic Center-Tanjung Selatan Kecamatan Murung Pudak dan Tanta Kabupaten Tabalong, Nomor: B-99/Perkimtan/Tan/590/12/2021, pada tanggal 14 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.IV-13;

Halaman 67 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg

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)



14. Fotokopi dari fotokopi, Berita acara Penerimaan Barang, Nomor: B151/Perkimtan/BPB/12/2021, pada tanggal 14 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.IV-14;

15. Fotokopi dari fotokopi, Berita Acara Serah Terima Barang, Nomor: B193/Disperkimtan/Adm-Tan/12/2021, pada tanggal 14 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.IV-15;

16. Fotokopi dari fotokopi, Dokumen Permintaan Pembayaran Uang Langsung Penyediaan Barang dan Jasa pada Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kab. Tabalong, selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.IV-16;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV tidak mengajukan Saksi, meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 31 Desember 2024;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana yang termuat pada gugatan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara dalam perkara ini, terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat *Obscur libel*;

Halaman 68 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II berpendapat dasar gugatan Penggugat *obscuur libel* atau kabur. Hal ini didasarkan pada kondisi riil tanah yang diklaim oleh Penggugat tidak sama antara yang didalilkan dalam gugatan dengan fakta di lapangan. Perbedaan yang dimaksud adalah:

- Perbedaan batas-batas atau batas-batas yang tidak jelas;
- Perbedaan kondisi kepemilikan di lokasi;
- Dan perbedaan ukuran dan atau luas tanah;

Sedangkan Turut Tergugat IV berpendapat bahwa dalam gugatan tidak ditemukan kesalahan dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Baru yang sekarang menjadi Jalan Nansarunai. Hal ini menunjukkan gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat IV kabur/ tidak jelas (*obscuur libel*), tidak mendasar dan tidak beralaskan hukum;

2. Gugatan Penggugat *Error In Persona*;

- Diskualifikasi *in Persona (gemis aanhoeda nigheid)*;

Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat maka Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara dengan dalil Gugatan Wanprestasi; karena Penggugat sudah menerima Sporadik Bidang III atas nama EDY PURNAMA yang dikeluarkan pada tanggal 29 September 2020 dengan luas $\pm 5.800 \text{ M}^2$ (lima ribu delapan ratus meter persegi), senilai dengan uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat pada Tergugat; Tanah ini telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong;

Andai benar asumsi obyek sengketa berlokasi pada tanah yang dimaksud Penggugat, maka adalah suatu kekeliruan bila Penggugat menggugat kepemilikan tanah yang di dalamnya adalah milik Penggugat sendiri; Penggugat mengklaim kepemilikan seluruh lokasi tanah sengketa tanpa terlebih dahulu mengeluarkan tanah yang telah menjadi hak milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat;

- Keliru Menempatkan Tergugat;

Bahwa apa yang dibayarkan oleh Penggugat sudah dipenuhi oleh Tergugat dengan memberikan tanah Bidang III sesuai permintaan dari

Halaman 69 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Penggugat yang terletak di sebelah selatan jalan nan sarunai dan sudah menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat;

3. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa Pembakal Tanta Hulu atas nama MUYADI, yang telah menerbitkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Edi Purnama yang dikeluarkan pada tanggal 29 September 2020 dengan luas $\pm 5.800 \text{ M}^2$ (lima ribu delapan ratus meter persegi) tanah Bidang III dan Ani Rustina yang dikeluarkan pada tanggal 29 Maret 2021 dengan luas $\pm 14.251 \text{ M}^2$ (empat belas ribu dua ratus lima puluh satu meter persegi), tidak ditarik sebagai Tergugat untuk menjadikan terang perkara atas tanah *a quo*;

Menimbang, bahwa atas semua dalil-dalil yang disampaikan dalam eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tersebut di atas, Penggugat pada pokoknya telah menyangkalnya dan mohon agar eksepsi Tergugat tersebut ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok masalah dalam eksepsi tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengesten*) menyebutkan semua eksepsi kecuali tentang tidak berwenangnya hakim untuk memeriksa perkara (*absolut* maupun *relative*) harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) dan gugatan Penggugat tidak berdasar hukum (*onrechtmatig*), Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalil eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tersebut telah memasuki pada bagian pokok perkara yang digantungkan pada penghargaan atas keseluruhan bukti-bukti dan ataupun fakta yuridis yang

Halaman 70 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



sesungguhnya akan diperiksa dan diadili dalam perkara *a quo* maka terhadap eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) dan dipandang tidak beralasan menurut hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*) dan gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat untuk memilih siapa saja yang ikut digugat, karena hak seseorang yang dirugikan kepentingan hukumnya untuk menentukan siapa yang akan digugatnya dan siapa yang telah merugikan kepentingan hukumnya tersebut, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 305K/Sip/1971 pada tanggal 16 Juni 1971 "*Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk secara jabatan tanpa Pemeriksaan Ulangan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai salah seorang Tergugat, karena Tindakan tersebut bertentangan dengan azas Acara Perdata yang memberi wewenang tersebut kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya.*" Lagipula Majelis Hakim belum menilai dan menentukan sah atau mengikatnya Surat Perjanjian yang didalilkan oleh Penggugat dan sejauh mana hal tersebut akan berpengaruh terhadap salahnya pihak atau kurangnya pihak yang ditarik dalam persidangan. Sehingga hal tersebut akan dapat ditentukan setelah melewati pembuktian dari Para Pihak. Dengan demikian eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*) dan gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dipandang tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tersebut di atas tidak beralasan menurut hukum maka terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 71 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkara *a quo*;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa hal-hal yang dipertimbangkan dalam eksepsi dianggap pula sebagai pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat mendalilkan bahwa sah secara hukum jual beli objek tanah seluas 15.230 m² (lima belas ribu dua ratus tiga puluh) meter persegi atau berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bidang Tanah pada tanggal 10-03-2017, dengan luas tanah yang diperjualbelikan lebih kurang 1,5 hektar (satu setengah hektar) atau 15.000 m² (lima belas ribu meter persegi) yang terletak di Jl. Tanjung Selatan-Limau Manis/Jl. Noor Aidi (Persimpangan jalan/Simpang tiga) RT. 06, Kelurahan Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong sesuai dengan isi perjanjian tersebut (*vide* bukti surat **P-3**) dan menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan dana ganti rugi tanah bidang I dari Turut Tergugat IV dan tidak menyerahkan tanah bidang II beserta surat tanahnya (sporadik) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam jawabannya pada pokoknya telah membantah secara tegas seluruh dalil gugatan Penggugat. Tergugat menolak atas adanya perjanjian yang diklaim ada oleh Penggugat, yaitu Surat Perjanjian Pengikat Jual Beli Bidang Tanah tanggal 10 Maret 2017 yang didalilkan oleh Penggugat di dalam gugatannya, karena perjanjian dimaksud oleh Penggugat adalah tidak pernah ada atau hanya dibuat secara sepihak oleh Penggugat. Tergugat tidak pernah membuat perjanjian tertulis apapun dengan Penggugat. Tergugat baru mengetahui ada perjanjian yang diklaim ada oleh Penggugat, pada saat Tergugat menerima somasi dari Penggugat. Bahwa pada sekitar awal tahun 2020, Penggugat menyampaikan kepada Tergugat untuk mengambil sebagian tanah yang ditawarkan oleh Tergugat. Luas tanah yang dialihkan kepemilikannya dari Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan jumlah pembayaran yang diterima oleh Tergugat dari Penggugat yaitu sejumlah Rp802.000.000,00

Halaman 72 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(delapan ratus dua juta rupiah). Tergugat sendiri yang kemudian memilih lokasi dan luas tanahnya. Tergugat kemudian juga melakukan proses sertifikasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong, sampai terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa adapun untuk Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV juga telah menolak semua dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui sebagaimana dalam jawabannya Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa total seluruh pembayaran (uang tanda jadi dan delapan kali angsuran pembayaran) yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat atas pembelian tanah yang terletak di Jl. Tanjung Selatan-Limau Manis/Jl. Noor Aidi (Persimpangan jalan/Simpang tiga) RT. 06, Kelurahan Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong adalah sejumlah Rp802.000.000,00 (delapan ratus dua juta rupiah), *vide* bukti surat **P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11**;
- Bahwa Tergugat telah menyerahkan kepada Penggugat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal 04 Januari 2021, Register tanggal 6 Januari 2021 No: B-09/TH-KADES/590.1/1/2021, atas nama EDDY PURNAMA, ST (Penggugat), *vide* bukti surat **P-14**, dan tanah tersebut sudah ditingkatkan statusnya menjadi Sertipikat Hak Milik, No. 00791, atas nama Eddy Purnama, *vide* bukti surat **P-16**;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengesten*), Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda **P-1** sampai dengan **P-22** serta 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi Levinia Salindra, Saksi Arpan dan Saksi Kartinah;

Halaman 73 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg

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 untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat tertanda **T-1** sampai dengan **T-9** serta 4 (empat) orang Saksi yaitu Saksi Ahmad Zaini, Saksi Andriani, Saksi Abdullah dan Saksi Sarkim;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III telah pula mengajukan bukti surat tertanda **TT.III-1** sampai dengan **TT.III-2**, dan Turut Tergugat IV juga telah mengajukan bukti surat tertanda **TT.IV-1** sampai dengan **TT.IV-16**;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dalam perkara baik itu alat bukti surat maupun alat bukti Saksi yang diajukan oleh Para Pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti tertulis dan Saksi yang telah diajukan oleh Para Pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang bersesuaian, maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mendalilkan telah terjadi kesepakatan jual beli tanah berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bidang Tanah pada tanggal 10-03-2017, dengan luas tanah yang diperjualbelikan lebih kurang 1,5 hektar (satu setengah hektar) atau 15.000 m² (lima belas ribu meter persegi) yang terletak di Jl. Tanjung Selatan-Limau Manis/Jl. Noor Aidi (Persimpangan jalan/Simpang tiga) RT. 06, Kelurahan Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong sesuai dengan isi perjanjian tersebut (*vide* bukti surat **P-3**)
- Bahwa total seluruh pembayaran (uang tanda jadi dan delapan kali angsuran pembayaran) yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat atas pembelian tanah yang terletak di Jl. Tanjung Selatan-Limau Manis/Jl. Noor Aidi (Persimpangan jalan/Simpang tiga) RT. 06, Kelurahan Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong adalah sejumlah Rp802.000.000,00 (delapan ratus dua juta rupiah), *vide* bukti surat **P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11**;
- Bahwa Penggugat terakhir membayar angsuran pembayaran jual-beli tanah kepada Tergugat pada bulan Agustus 2019 (*vide* bukti surat **P-11**). Selanjutnya, Turut Tergugat II ada menyerahkan kepada Penggugat

Halaman 74 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



sebuah Surat Undangan dari Turut Tergugat IV tertanggal 29 Agustus 2019 No: B.780/DPUPR/BM/620/08/2019 tentang acara Sosialisasi Kegiatan Pembangunan Jalan Kabupaten Tahun Anggaran 2019 Paket Pekerjaan Jalan Tanjung Baru-Tanjung Selatan (*vide* bukti surat **P-12**);

- Bahwa Tergugat telah menyerahkan kepada Penggugat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal 04 Januari 2021, Register tanggal 6 Januari 2021 No: B-09/TH-KADES/590.1/1/2021, atas nama EDDY PURNAMA, ST (Penggugat), *vide* bukti surat **P-14**. Selanjutnya, Penggugat mengurus Sporadik tersebut untuk ditingkatkan statusnya menjadi Sertipikat Hak Milik, No. 00791, atas nama Eddy Purnama, *vide* bukti surat **P-16**;

- Bahwa awalnya tanah yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat belum terdapat alas haknya karena sporadiknya masih dalam proses pembuatan, sporadik tanah yang diperjualbelikan tersebut baru terbit pada tanggal 3 Agustus 2017 dengan luas 15.230 m² (lima belas ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama Hj. Salmiani (Turut Tergugat I) *vide* bukti surat **P-2**, sedangkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bidang Tanah yang dimaksud oleh Penggugat dibuat pada tanggal 10 Maret 2017, *vide* bukti surat **P-3**;

- Bahwa terdapat perbedaan luas objek jual beli tanah yang didalilkan oleh Penggugat, yaitu pada sporadik luas tanah 15.230 m² (lima belas ribu dua ratus tiga puluh meter persegi), *vide* bukti surat **P-2** sedangkan pada Surat Perjanjian lebih kurang 1,5 hektar (satu setengah hektar) atau 15.000 m² (lima belas ribu meter persegi), *vide* bukti surat **P-3**;

- Bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bidang Tanah, tanggal 10-03-2017, yang terletak di Jl. Tanjung Selatan-Limau Manis/Jl. Noor Aidi (Persimpangan jalan/Simpang tiga) RT. 06, Kelurahan Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong tersebut (*vide* bukti surat **P-3**) tidak ada atau tidak di tanda tangani oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, jawaban yang diajukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat, serta Replik dan Duplik yang telah diajukan oleh kedua belah pihak, maka

Halaman 75 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



dapat disimpulkan yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

- Apakah sah menurut hukum Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bidang Tanah pada tanggal 10-03-2017, dengan luas tanah yang diperjualbelikan lebih kurang 1,5 hektar (satu setengah hektar) atau 15.000 m² (lima belas ribu meter persegi) yang terletak di Jl. Tanjung Selatan-Limau Manis/Jl. Noor Aidi (Persimpangan jalan/Simpang tiga) RT. 06, Kelurahan Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong antara Penggugat dengan Tergugat?

- Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok permasalahan tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seseorang telah lalai untuk melaksanakan atau memenuhi kewajiban (*prestasi*) sebagaimana yang telah diperjanjikan. Adapun yang dimaksud dengan *prestasi* adalah suatu pelaksanaan mengenai hal-hal yang telah diperjanjikan yang dapat berupa perbuatan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa wanprestasi timbul karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian, yang dapat berupa:

1. Tidak dipenuhinya seluruh kewajiban;
2. Hanya dipenuhinya sebagian kewajiban;
3. Dipenuhinya seluruh kewajiban namun terlambat (terlambat memenuhi kewajiban);
4. Melakukan perbuatan yang dilarang atau tidak diperbolehkan;

Menimbang, bahwa perbuatan hukum yang didalilkan Penggugat antara Penggugat dengan Tergugat adalah kesepakatan mengenai jual beli tanah berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bidang Tanah pada tanggal 10-03-2017, dengan luas tanah yang diperjualbelikan lebih kurang 1,5 hektar (satu setengah hektar) atau 15.000 m² (lima belas ribu meter persegi) yang terletak di Jl. Tanjung Selatan-Limau Manis/Jl. Noor Aidi

Halaman 76 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Persimpangan jalan/Simpang tiga) RT. 06, Kelurahan Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong. Penggugat dengan Tergugat telah sepakat bahwa harga tanah tersebut senilai Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi. Sehingga total nilai jual beli seluas 1,5 hektar (satu setengah hektar) adalah Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan telah dilakukan pembayaran tanda jadi oleh Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Selanjutnya, pembayaran tanah akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat secara berangsur per 6 (enam) bulan sekali sampai lunas (sejak tanggal 20 Desember 2017 sampai dengan 20 Desember 2022), *vide* bukti surat **P-3**;

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan angsuran pembayaran jual beli tanah tersebut kepada Tergugat dengan rincian sebagai berikut:

N o	Pembayaran	Tanggal	Nominal	Bukti Surat
1	Angsuran I	20 Desember 2017	Rp100.000.000,00	P-4
2	Angsuran II	2 Januari 2018	Rp50.000.000,00	P-5
3	Angsuran III	18 Januari 2018	Rp50.000.000,00	P-6
4	Angsuran IV	2 Juli 2018	Rp100.000.000,00	P-7
5	Angsuran V	18 September 2018	Rp100.000.000,00	P-8
6	Angsuran VI	5 Februari 2019	Rp120.000.000,00	P-9
7	Angsuran VII	23 April 2019	Rp77.000.000,00	P-10
8	Angsuran VIII	16 Agustus 2019	Rp175.000.000,00	P-11
Jumlah angsuran pembayaran			Rp772.000.000,00	

Menimbang, bahwa jumlah angsuran pembayaran jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sejumlah Rp772.000.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh dua juta rupiah) ditambah dengan pembayaran uang tanda jadi sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), maka total seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sejumlah Rp802.000.000,00 (delapan ratus dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan diketahui bahwa Penggugat terakhir kali membayar angsuran pembayaran jual-beli tanah kepada Tergugat pada bulan Agustus 2019 (*vide*

Halaman 77 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat **P-11**). Kemudian, Turut Tergugat II ada menyerahkan kepada Penggugat sebuah Surat Undangan dari Turut Tergugat IV tertanggal 29 Agustus 2019 No: B.780/DPUPR/BM/620/08/2019 tentang acara Sosialisasi Kegiatan Pembangunan Jalan Kabupaten Tahun Anggaran 2019 Paket Pekerjaan Jalan Tanjung Baru-Tanjung Selatan (*vide* bukti surat **P-12**);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Penggugat telah menghentikan angsuran pembayaran sebagaimana perjanjian jual beli tanah yang didalilkan oleh Penggugat sendiri sebelum pembayaran lunas (*vide* bukti surat **P-3**). Artinya, bahwa pada dasarnya Penggugat sebenarnya tidak memenuhi seluruh kewajibannya atau hanya memenuhi sebagian kewajibannya (*wanprestasi*) yaitu dengan tidak membayar angsuran objek jual beli tanah kepada Tergugat sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa pada bulan Februari 2021 Tergugat datang kepada Penggugat dengan menyerahkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal 04 Januari 2021, Register tanggal 6 Januari 2021 No: B-09/TH-KADES/590.1/1/2021, atas nama EDDY PURNAMA, ST (Penggugat), *vide* bukti surat **P-14**. Selanjutnya, Penggugat mengurus Sporadik tersebut untuk ditingkatkan statusnya menjadi Sertipikat Hak Milik, No. 00791, atas nama Eddy Purnama, *vide* bukti surat **P-16**;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat dalam dalil gugatannya meminta kepada Tergugat agar menyerahkan sisa surat tanah dari keseluruhan objek jual-beli tanah sesuai dengan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bidang Tanah yang terletak di Jl. Tanjung Selatan-Limau Manis/Jl. Noor Aidi (Persimpangan jalan/Simpang tiga) RT. 06, Kelurahan Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong tersebut (*vide* bukti surat **P-2** dan **P-3**), namun pada bulan Januari 2022 Penggugat mendapat kabar bahwa Tergugat telah menerima pembayaran ganti rugi dari Turut Tergugat IV atas pembebasan tanah yang terkena Proyek Jalan Tanjung Baru (*vide* bukti surat **P-15**, **TT.III-2**, **TT.IV-13**, **TT.IV-15** dan **TT.IV-16**). Sehingga, Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat telah mengalihkan hak atas tanah sebagian objek jual-beli tanpa seizin atau tanpa sepengetahuan Penggugat,

Halaman 78 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg

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

oleh sebab itu Penggugat telah kehilangan hak atas ganti rugi tanah tersebut karena seluruh pembayarannya telah diterima oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa sejak tanggal 24 September 1960 Indonesia telah memiliki hukum agraria nasional yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan ketentuan Pasal 5 UUPA, dinyatakan hukum agraria yang berlaku adalah hukum adat, oleh karenanya terhadap tanah yang telah bersertipikat maka jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah yang telah bersertipikat tersebut menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat dihadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT), namun terhadap tanah yang belum bersertipikat maka mengenai peralihan hak atas tanah tersebut berlaku ketentuan dalam hukum adat, yaitu harus memenuhi syarat **konkrit, tunai dan terang**;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan konkrit adalah hak atas tanah yang menjadi objek jual beli harus nyata-nyata sudah ada, sehingga pada saat itu juga sudah dapat diserahkan kepemilikannya kepada pembeli. Adapun yang dimaksud dengan tunai adalah penyerahan hak atas tanah oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih, dimana pembayaran tersebut tidak berarti harus dibayar lunas atau seluruhnya telah dibayarkan namun cukup apabila pembayaran dilakukan hanya sebagian saja dari harga yang seharusnya dibayarkan (dalam hukum adat biasa disebut dengan "panjar"). Sedangkan yang dimaksud dengan terang adalah pelaksanaan jual beli tersebut haruslah dilakukan dengan tidak sembunyi-sembunyi, yang artinya jual beli haruslah diketahui oleh masyarakat sekitar atau diketahui oleh orang lain;

Menimbang, bahwa perbuatan hukum yang didalilkan Penggugat antara Penggugat dengan Tergugat adalah kesepakatan mengenai jual beli

Halaman 79 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg

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

tanah berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bidang Tanah pada tanggal 10-03-2017, dengan luas tanah yang diperjualbelikan lebih kurang 1,5 hektar (satu setengah hektar) atau 15.000 m² (lima belas ribu meter persegi) yang terletak di Jl. Tanjung Selatan-Limau Manis/Jl. Noor Aidi (Persimpangan jalan/Simpang tiga) RT. 06, Kelurahan Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong (*vide* bukti surat **P-3**);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan diketahui bahwa awalnya tanah yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat belum terdapat alas haknya karena sporadiknya masih dalam proses pembuatan, sporadik tanah yang diperjualbelikan tersebut baru terbit kurang lebih sekitar 5 (lima) bulan kemudian setelah Surat Perjanjian dibuat yaitu pada tanggal 3 Agustus 2017 atas nama Hj. Salmiani (Turut Tergugat I) *vide* bukti surat **P-2**, sedangkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bidang Tanah yang dimaksud oleh Penggugat dibuat pada tanggal 10 Maret 2017, *vide* bukti surat **P-3**. Hal tersebut menunjukkan bahwa perjanjian jual-beli tanah tersebut dilakukan ketika hak atas tanah terhadap objek jual-beli belum ada/belum jelas (konkrit). Sehingga syarat konkrit mengenai peralihan hak atas tanah berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bidang Tanah pada tanggal 10-03-2017 (*vide* bukti surat **P-3**) menurut ketentuan dalam hukum adat tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa juga terdapat perbedaan luas objek jual beli tanah yang didalilkan oleh Penggugat, yaitu pada sporadik tanah seluas 15.230 m² (lima belas ribu dua ratus tiga puluh meter persegi), *vide* bukti surat **P-2** sedangkan pada Surat Perjanjian lebih kurang 1,5 hektar (satu setengah hektar) atau 15.000 m² (lima belas ribu meter persegi), *vide* bukti surat **P-3**. Hal ini menunjukkan bahwa objek jual-beli tanah yang didalilkan Penggugat pada Surat Perjanjian tersebut tidak jelas;

Menimbang, bahwa jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat juga tidak dilakukan dengan tunai, yang artinya bahwa penyerahan hak atas tanah oleh penjual (Tergugat) tidak dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli (Penggugat), yang mana seharusnya seketika itu juga hak atas tanah sudah beralih dari Tergugat

Halaman 80 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg

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)



kepada Penggugat. Sehingga syarat tunai mengenai peralihan hak atas tanah berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bidang Tanah pada tanggal 10-03-2017 (*vide* bukti surat **P-3**) menurut ketentuan dalam hukum adat tidak terpenuhi pula;

Menimbang, bahwa selanjutnya Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bidang Tanah yang terletak di Jl. Tanjung Selatan-Limau Manis/Jl. Noor Aidi (Persimpangan jalan/Simpang tiga) RT. 06, Kelurahan Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong tersebut (*vide* bukti surat **P-3**) ternyata tidak ada atau tidak di tanda tangani oleh Tergugat, sehingga bukti surat dan seluruh isi Surat Perjanjian tersebut bukan sebagai kesepakatan/perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak secara tertulis;

Menimbang, bahwa jual beli atau peralihan hak atas tanah merupakan suatu perjanjian atau perikatan yang tidak hanya didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. Suatu sebab yang tidak terlarang;

tetapi oleh undang-undang juga disyaratkan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah demi hukum. Hal ini ditegaskan pula dalam Pasal 617 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan "*Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani, atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan*";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bidang Tanah pada tanggal 10-03-2017, dengan luas tanah yang diperjualbelikan lebih kurang 1,5 hektar (satu setengah hektar) atau 15.000 m² (lima belas ribu meter persegi) yang terletak di Jl. Tanjung Selatan-Limau Manis/Jl. Noor Aidi (Persimpangan jalan/Simpang tiga) RT. 06, Kelurahan Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong (*vide* bukti surat **P-3**) antara Penggugat dengan Tergugat belum sah menurut hukum;

Halaman 81 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat mengenai Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bidang Tanah pada tanggal 10-03-2017, dengan luas tanah yang diperjualbelikan lebih kurang 1,5 hektar (satu setengah hektar) atau 15.000 m² (lima belas ribu meter persegi) yang terletak di Jl. Tanjung Selatan-Limau Manis/Jl. Noor Aidi (Persimpangan jalan/Simpang tiga) RT. 06, Kelurahan Tanta Hulu, Kecamatan Tanta, Kabupaten Tabalong (*vide* bukti surat **P-3**) antara Penggugat dengan Tergugat belum memenuhi persyaratan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga belum sah menurut hukum maka terhadap perbuatan Tergugat tidak ditemukan adanya wanprestasi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat tidak beralasan menurut hukum karena tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tentang pokok permasalahan/sengketa mengenai wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan tuntutan-tuntutan Penggugat lainnya dan tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 617 dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Halaman 82 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp329.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung, pada hari Selasa, tanggal 7 Januari 2025 oleh Majelis Hakim Ziyad, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Noor Ibni Hasanah, S.H. dan Grace Dina Mariana Sitinjak, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 14 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Khairuddin, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tanjung dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

d.t.o.

Noor Ibni Hasanah, S.H.

d.t.o.

Grace Dina Mariana Sitinjak, S.H.

Panitera Pengganti,

d.t.o.

Khairuddin, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Pemberkasan	:	Rp100.000,00;
3.....P	:	Rp119.000,00;
anggulan	:	
4.....P	:	Rp60.000,00;
NBP Panggilan Pertama	:	
5.....M	:	Rp10.000,00;
eterai	:	
6. Redaksi	:	Rp10.000,00;

Halaman 83 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tjg

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)

