



PUTUSAN

Nomor 69/PDT/2023/PT.PLG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Palembang yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara;

- 1. Agung Budi**, Karyawan swasta, Tempat/Tgl. Lahir: Palembang, 2 Juni 1991, Pemegang NIK: 1671150206910001, bertempat tinggal di Perum Griya Gading Pesona Blok R 12, Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Prov. Sumatera Selatan, sebagai **Pembanding I semula Tergugat I**;
- 2. M. Ali Ibrahim**, Karyawan BUMN, Tempat/Tgl. Lahir: Tanjung, 04 Agustus 1965, Pemegang NIK: 1671150206910001, bertempat tinggal di LK.IV, RT.008, Kel. Tanjung Raja Barat, Kec. Tanjung Raja, Kabupaten Ogan Ilir, Prov. Sumatera Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Tergugat II**;
- 3. PT. Cipta Sinar Bersama**, beralamat di Perum Griya Gading Pesona Blok R 12, Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Prov. Sumatera Selatan, sebagai **Pembanding III semula Tergugat III**.

Dalam hal ini para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memberi kuasa kepada Turiman,SH Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum TNS-Associates yang beralamat di Griya Lematang Indah II Blok E-16 RT.69 RW.20 Kelurahan 16 Ulu Kecamatan Seberang Ulu 2 Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 06 April 2023, Nomor 619/SK/2023/PN.Plg;

Halaman 1 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



**L a w a n :**

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

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada Dr. Dhoni Martien, S.H., M.H., Dr. Yuliana Setiadi, S.H., M.Kn., Dimas Satriawan,S.P,SH.,Para Advokat yang tergabung pada Law Firm DM & PARTNERS yang beralamat di Jalan Pinang Emas VI UQ 38, Pondok Indah, Jakarta Selatan 12310. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2023, Nomor 16/SKK-DM&P/IV/2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 04 Mei 2023, Nomor 734/SK.2023/PN.Plg, sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

2. **Anwar Junaidi, S.H.**, Notaris/PPAT, beralamat di Jl. Veteran Lorong Masjid Ar Rahmad No. 502, RT.08, RW.20, Kelurahan Ilir D.I, Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang, Sumatera Selatan 30114, sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**.

**Pengadilan Tinggi tersebut :**

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 69/PDT/2023/PT.PLG, tanggal 09 Mei 2023 tentang Penunjukan

Halaman 2 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;

Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 69/PDT/2023/PT.PLG, tanggal 09 Mei 2023 tentang hari dan tanggal sidang;

2. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 267/Pdt.G/2022/PN.Plg, tanggal 28 Maret 2023 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 267/Pdt.G/2022/PN.Plg, tanggal 28 Maret 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**Dalam Konvensi:**

**Dalam Eksepsi:**

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

**Dalam Pokok Perkara:**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengosongkan obyek sebagai berikut:
  - a. Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan

Halaman 3 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- b. Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.

- Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas:

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

Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.

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

Halaman 4 dari 87 hal. putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.

- Menghukum Turut Tergugat untuk menaati putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

#### **Dalam Rekonvensi:**

- Menolak gugatan rekonvensi seluruhnya;

#### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi:**

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

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 267/Pdt.G/2022/PN.Plg, tanggal 28 Maret 2023 tersebut diucapkan pada tanggal 28 Maret 2023 dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah diberitahukan kepada Turut Tergugat dengan Relas pemberitahuan putusan tanggal 28 Maret 2023;

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui kuasa hukumnya Turiman,SH Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Hukum TNS-Associates yang beralamat di Griya Lematang Indah II Blok E-16 RT.69 RW.20 Kelurahan 16 Ulu Kecamatan Seberang Ulu 2 Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal

Halaman 5 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

06 April 2023, Nomor 619/SK/2023/PN.Plg, telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta permohonan banding Reg.Nomor 25/Akta.Banding/2023/PN.Plg, jo Perkara Nomor 267/Pdt.G/2022/PN.Plg, tanggal 10 April 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, selanjutnya disebut para Pembanding dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat dengan Relas pemberitahuan banding tanggal 12 April 2023 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan Relas pemberitahuan banding tanggal 11 April 2023;

Menimbang bahwa kuasa hukum para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Memori Banding tanggal 17 April 2023 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang dengan Akta Penerimaan Memori Banding tanggal 18 April 2023 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat dengan Relas penyerahan memori banding tanggal 26 April 2023 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan relaas penyerahan memori banding tanggal 22 April 2023;

Menimbang bahwa Terbanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya Dhoni Martien,SH,.MH, Yuliana Setiadi,SH,.M.Kn, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2023, Nomor 16/SKK-DM&P/IV/2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 04 Mei 2023, Nomor 734/SK.2023/PN.Plg, telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 04 Mei 2023 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang dengan Akta Penerimaan Kontra Memori banding tanggal 04 Mei 2023 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada kuasa hukum para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan Relas penyerahan kontra memori banding tanggal 5 Mei 2023 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan relaas penyerahan kontra memori banding tanggal 5 Mei 2023;

Halaman 6 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



Menimbang bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (Inzage), kepada kuasa hukum para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan Relaas pemberitahuan membaca berkas perkara banding tanggal 17 April 2023 dan kepada Terbanding semula Penggugat dengan relaas pemberitahuan membaca berkas perkara banding tanggal 12 April 2023 serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan Relaas pemberitahuan membaca berkas perkara banding tanggal 11 April 2023;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut adalah sebagai berikut :

1. Tentang Keberatan Pertama: *Judex Factie* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg tidak lengkap atau kurang dan keliru dalam mencantumkan keterangan saksi-saksi;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 32 sampai halaman 37 telah menuliskan keterangan saksi Alex Efendi, SH, Saksi Fathun Santy, SE dan Saksi Lasmiraini, namun demikian PARA PEMBANDING menyampaikan sanggahan sebagai berikut:

- a. Bahwa secara umum PARA PEMBANDING menyanggah keterangan keterangan saksi Alex Efendi, SH, Saksi Fathun Santy, SE dan Saksi Lasmiraini yang dituliskan Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Halaman 7 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



palembang dalam Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 32 sampai halaman 37, sebab keterangan saksi Alex Efendi, SH, Saksi Fathun Santy, SE dan Saksi Lasmiraini yang ditulis dalam putusan tersebut ternyata tidak lengkap, bias hanya mencakup hal yang menguntungkan dan/atau membuktikan Gugatan Pembanding semula Penggugat serta cenderung manipulative tidak sesuai dengan fakta yang terungkap dipersidangan;

- b. Kami mohon Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memeriksa dan menkontruksikan kembali fakta persidangan dan fakta hukum yang senyatanya terungkap selama persidangan perkara ini melalui berita acara persidangan yang dibuat oleh Panitera Pengganti dan rekaman elektronik persidangan dan berkaitan dengan keterangan saksi Alex Efendi, SH, Saksi Fathun Santy, SE dan Saksi Lasmiraini PARA PEMBANDING sertakan flasdisk berisi rekaman suara saksi dalam persidangan;

Bahwa demi tercapainya pemahaman atas fakta persidangan yang komprehensif sehingga menghasilkan putusan yang objektif dan berkeadilan, berikut kami sampaikan kembali fakta persidangan berdasarkan hasil pemeriksaan yang tidak dituliskan dalam putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 32 sampai halaman 37 sebagai berikut:

**- Keterangan Saksi Alex Efendi, SH tanggal 21 Februari 2023.**

Keterangan penting dari saksi alex Efendi yang tidak dicantumkan dalam putusan oleh Majelis Hakim dalam putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 32 sampai halaman 37, berdasarkan rekaman persidangan tanggal 21 Februari 2023, File: Perekaman standar 3, 72,6 MB, sebagai berikut:

- Saksi jadi pengacara dr. Emir pada tahun 2019;
- Saksi mengetahui ada jual beli tanah antara dr. Emir dengan Agung budi dan mengetahui ada jual beli tanah antara Ifan dengan M. Ali Ibrahim;
- Saksi mengetahui jual beli tanah tersebut terjadi tahun 2019;

Halaman 8 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi mengetahui ada 2 surat akta jual beli dan pernah melihat Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 antara almarhum dr. Emir Rasyid selaku Penjual dengan Agung Budi dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 antara Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA selaku Penjual dan M. Ali Ibrahim;
- Saksi membaca 2 akta jual beli tapi lupa isi persisnya;
- Saksi mengetahui pembayaran tanah dilakukan secara cicil, pertama dibayar 1,3 milyar dan dibayar pakai cek tapi cek nya kosong;
- Saksi mengetahui setelah cek kosong ada pembayaran;
- Saksi mengetahui dibayar pakai mobil fortuner dengan 7 buah sertipikat;
- Saksi mengetahui ada akta pelunasan hutang dan membaca isi Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tanggal 24 Februari 2020;
- Saksi mengetahui yang diterangkan dalam Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tanggal 24 Februari 2020 yang tertulis adalah 7 buah sertipikat senilai 800 juta dengan fobil fortuner senilai 450 juta;
- Saksi mengetahui pada lokasi tanah tersebut telah ada bangunan rumah yang dibangun oleh Alex dan saksi mengetahui jika rumah tersebut bukan bangunan agung budi;
- Saksi mengetahui jual beli antara ifan dengan M. Ali Ibrahim tanahnya sudah bersertipikat atas nama Ifan;
- **Keterangan Saksi Fathun Santy, SE tanggal 28 Februari 2023.**

Keterangan penting Saksi yang tidak dicantumkan dalam putusan oleh Majelis Hakim dalam putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 32 sampai halaman 37, berdasarkan rekaman persidangan tanggal 28 Februari 2023, File: Perekaman standar 4, 46,5 MB sebagai berikut:

- Saksi mengetahui ada 2 sertipikat yang diperjual belikan yakni sertipikat atas nama dr. emir rasyid dan sertipikat atas nama ifan;
- Saksi mengetahui ada 2 akta jual beli;
- Saksi mengetahui dr. emir rasyid jual ke agung dan ifan jual ke Ibrahim;
- Saksi mengetahui istri ifan ikut tandatangan dalam akta jual beli;

Halaman 9 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi mengetahui pada saat pemeriksaan setempat bangunan rumah yang ada dibangun oleh orang yang bernama alex bukan dibangun oleh agung;
- Saksi mengetahui ada akta pelunasan hutang dan membaca isi Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tanggal 24 Februari 2020;
- Saksi mengetahui yang diterangkan dalam Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tanggal 24 Februari 2020 adalah pemberian 7 buah sertifikat senilai 800 juta dengan fobil fortuner senilai 450 juta;
- Saksi mengetahui mobil fortuner dan 7 sertifikat sudah diserahkan;
- Saksi mengetahui tanah yang telah dijual dr. emir rasyid dan ifan telah di take over kepada orang lain yang bernama alex;
- Saksi mengetahui bangunan rumah yang ada pada lokasi tanah dibangun oleh pengembang perumahan yang baru bernama alex;

Merujuk fakta diatas, PARA PEMBANDING memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Palembang agar memeriksa dan menilai fakta persidangan dan fakta hukum secara utuh dan kelak diharapkan dapat memberi putusan yang berkeadilan substantif, serta sangat terpuji jika sampai memberi keadilan yang seadil-adilnya dalam perkara ini;

2. Tentang Keberatan Kedua: *Judex Factie* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg telah keliru dalam mempertimbangkan Eksepsi PARA PEMBANDING tentang "Penggugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum Dan Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan Terhadap Tergugat I dan Tergugat II";

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim terkait Eksepsi PARA PEMBANGDING semula PARA TERGUGAT tentang "Penggugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum Dan Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan Terhadap Tergugat I dan Tergugat II" pada Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 38 alinia ke-3 berbunyi:

"Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dan kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II,

Halaman 10 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



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

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim di atas sangat keliru dalam menilai fakta-fakta hukum yang telah terungkap di muka sidang perkara *in casu*, halmana dapat PARA PEMBANDING jelaskan sebagai berikut:

TERBANDING tidak mempunyai Hubungan Hukum dan Kapasitas untuk mengajukan Gugatan pembatalan Akta Jual Beli Nomor 057/2019 tanggal 15 April 2019 antara Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA selaku Penjual dan M. Ali Ibrahim (PEMBANDING II semula TERGUGAT II);

Bahwa TERBANDING mengajukan Gugatan untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 dimana berdasarkan Bukti PARA PEMBANDING Bukti T.1 dan T.2-1-6 yang identik dengan Bukti TERBANDING Bukti P-12 dan bersesuaian dengan Keterangan Saksi Alex Efensi, SH tanggal 21 Februari 2023 dan keterangan Saksi Fathun Santy, SE tanggal 28 Februari 2023, jual beli tersebut terjadi antara Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA selaku Penjual dan M. Ali Ibrahim (PEMBANDING II semula TERGUGAT II) selaku Pembeli;

Bahwa berdasarkan Bukti PARA PEMBANDING Bukti T.1 dan T.2-1-6 yang identik dengan Bukti TERBANDING Bukti P-12 dan bersesuaian



dengan Keterangan Saksi Alex Efensi, SH tanggal 21 Februari 2023 dan keterangan Saksi Fathun Santy, SE tanggal 28 Februari 2023, Objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 adalah sebidang tanah seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus Sembilan puluh satu meter persegi) milik Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 10630/Gandus, sebagaimana diuraikan Surat Ukur No.5723/Gandus/2019 tanggal 14 Februari 2019 atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA, Bukti P-10;

Bahwa terkait Sertipikat Hak Milik, Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”

Bahwa lebih lanjut, Pasal 31 dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

### **Pasal 31**

- (1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat(1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
- (3) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- (4) mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum

Halaman 12 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- (6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri.

## Pasal 32

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Bahwa merujuk Pasal 1 angka 20, Pasal 31 dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatas, maka Sertipikat Hak Milik No. 10630/Gandus sebagaimana diuraikan Surat Ukur No.5723/Gandus/2019 tanggal 14 Februari 2019 atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA membuktikan jika Khaled Ifan SQ, ST, MM,

Halaman 13 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MBA adalah pemilik sah atas bidang tanah seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan;

Bahwa lebih lanjut, mengingat Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA merupakan pemilik sah atas bidang tanah yang akan dijual, maka ketika melakukan jual beli tanah tersebut kepada PEMBANDING II (M. Ali Ibrahim), Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA juga meminta persetujuan istrinya yang bernama Nyonya Drg. Else Gustiana, SP, Orth halmana secara sederhana terbukti dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 vide Bukti T.1 dan T.2-1-6 yang identik dengan Bukti TERBANDING Bukti P-12 dan bersesuaian dengan Keterangan Saksi Alex Efensi, SH tanggal 21 Februari 2023 dan keterangan Saksi Fathun Santy, SE tanggal 28 Februari 2023;

Bahwa berdasarkan argumentasi fakta diatas, terbukti jika bidang tanah seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan alas hak Sertipikat Hak Milik No. 10630/Gandus sebagaimana diuraikan Surat Ukur No.5723/Gandus/2019 tanggal 14 Februari 2019 atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA yang menjadi objek dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 adalah sah milik Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA sehingga demi hukum bidang tanah tersebut tidaklah dapat dikualifikasikan sebagai harta peninggalan maupun harta waris dari almarhum dr. Emir Rasyid yang meninggal dunia pada tanggal 19 September 2020 vide Pasal 171 huruf d dan huruf e Kompilasi Hukum Islam, oleh karenanya Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor : 109/W/LP/2020 tanggal 4 Desember 2020 tidaklah dapat mengikat Objek Jual Beli sebagaimana dimaksud;

Pasal 171 huruf d dan huruf e Kompilasi Hukum Islam

*Yang dimaksud dengan:*

Halaman 14 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



d. Harta peninggalan adalah harta yang ditinggalkan oleh pewaris baik yang berupa benda yang menjadi miliknya maupun hak-haknya.

e. Harta waris adalah harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya, biaya pengurusan jenazah (tajhiz), pembayaran hutang dan pemberian untuk kerabat

Bahwa oleh karena dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, yang menjadi pihak dan memiliki hubungan hukum adalah Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA dan PEMBANDING II, dan yang menjadi Objek Jual beli adalah bidang tanah seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan milik Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA, maka demi hukum TERBANDING tidak mempunyai hubungan hukum dengan PEMBANDING II oleh karenanya TERBANDING tidak mempunyai kepentingan dan kedudukan hukum untuk mengajukan Gugatan pembatalan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 terhadap TERBANDING II;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim dalam Putusan a quo secara nyata telah keliru dalam menilai fakta hukum dengan menyatakan TERBANDING mempunyai hubungan hukum dan kapasitas dalam mengajukan Gugatan pembatalan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 terhadap PEMBANDING II, sebab secara factual TERBANDING bukanlah pihak dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 dan bukan pula pemilik atas objek tanah jual beli serta objek tanah jual beli bukan merupakan harta waris almarhum dr. emir rasyid; Bahwa demi hukum PARA PEMBANDING Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding berkenan membatalkan Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg dan menyatakan Gugatan TERBANDING semula PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ont-vankelijke*

Halaman 15 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



verklaard) karena TERBANDING semula PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dan kapasitas untuk mengajukan Gugatan terhadap PEMBANDING II semula TERGUGAT II;

3. Tentang Keberatan Ketiga: *Judex Factie* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg telah keliru dalam mempertimbangkan Eksepsi PARA PEMBANDING tentang “Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena tidak mendudukan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA sebagai pihak”;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim terkait Eksepsi PARA PEMBANGDING semula PARA TERGUGAT tentang “Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena tidak mendudukan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA sebagai pihak” pada Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 38 alinia ke-4 dan halaman 39 berbunyi:

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



berhubungan dengan surat-menyurat/administrasi bank dan asuransi serta warisan peninggalan atas nama Almarhum dr. Emil Rasyid bin dr. Rasyid”, sebagaimana diuraikan dalam Surat Kuasa Waris tertanggal 4 Desember 2020, sehingga secara hukum sudah tidak lagi Khaled Ifan, S.Q., S.T., M.M., M.BA. ditarik sebagai Penggugat, dalam hal ini Pengadilan sependapat dengan Penggugat, bahwa Khaled Ifan, S.Q., S.T., M.M., M.BA telah terwakili oleh Penggugat”;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim di atas sangat keliru dalam menilai fakta-fakta hukum yang telah terungkap di muka sidang perkara *in casu*, halmana dapat PARA PEMBANDING jelaskan sebagai berikut:

- Bahwa TERBANDING mengajukan Gugatan untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 dimana berdasarkan Bukti PARA PEMBANDING Bukti T.1 dan T.2-1-6 yang identik dengan Bukti TERBANDING Bukti P-12 dan bersesuaian dengan Keterangan Saksi Alex Efensi, SH tanggal 21 Februari 2023 dan keterangan Saksi Fathun Santy, SE tanggal 28 Februari 2023, jual beli tersebut terjadi antara Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA selaku Penjual dan M. Ali Ibrahim (PEMBANDING II semula TERGUGAT II) selaku Pembeli;
- Bahwa berdasarkan Bukti PARA PEMBANDING Bukti T.1 dan T.2-1-6 yang identik dengan Bukti TERBANDING Bukti P-12 dan bersesuaian dengan Keterangan Saksi Alex Efensi, SH tanggal 21 Februari 2023 dan keterangan Saksi Fathun Santy, SE tanggal 28 Februari 2023, Objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 adalah sebidang tanah seluas 6.491 m2 (enam ribu empat ratus Sembilan puluh satu meter persegi) milik Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 10630/Gandus, sebagaimana diuraikan Surat Ukur No.5723/Gandus/2019 tanggal 14 Februari 2019 atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA, Bukti P-10;
- Bahwa merujuk Pasal 1 angka 20, Pasal 31 dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Sertipikat Hak Milik

Halaman 17 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 10630/Gandus sebagaimana diuraikan Surat Ukur No.5723/Gandus/2019 tanggal 14 Februari 2019 atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA membuktikan jika Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA adalah pemilik sah atas bidang tanah seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan;

- Bahwa lebih lanjut, mengingat Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA merupakan pemilik sah atas bidang tanah yang akan dijual, maka ketika melakukan jual beli tanah tersebut kepada PEMBANDING II (M. Ali Ibrahim), Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA juga meminta persetujuan istrinya yang bernama Nyonya Drg. Else Gustiana, SP, Orth halmana secara sederhana terbukti dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 vide Bukti T.1 dan T.2-1-6 yang identik dengan Bukti TERBANDING Bukti P-12 dan bersesuaian dengan Keterangan Saksi Alex Efensi, SH tanggal 21 Februari 2023 dan keterangan Saksi Fathun Santy, SE tanggal 28 Februari 2023;
- Bahwa berdasarkan argumentasi fakta diatas, terbukti jika bidang tanah seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan alas hak Sertipikat Hak Milik No. 10630/Gandus sebagaimana diuraikan Surat Ukur No.5723/Gandus/2019 tanggal 14 Februari 2019 atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA yang menjadi objek dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 adalah sah milik Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA sehingga demi hukum bidang tanah tersebut tidaklah dapat dikualifikasikan sebagai harta peninggalan maupun harta waris dari almarhum dr. Emir Rasyid yang meninggal dunia pada tanggal 19 September 2020 vide Pasal 171 huruf d dan huruf e Kompilasi Hukum Islam, oleh karenanya Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor : 109/W/LP/2020 tanggal 4

Halaman 18 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2020 tidaklah dapat mengikat Objek Jual Beli sebagaimana dimaksud;

Pasal 171 huruf d dan huruf e Kompilasi Hukum Islam

Yang dimaksud dengan:

d. Harta peninggalan adalah harta yang ditinggalkan oleh pewaris baik yang berupa benda yang menjadi miliknya maupun hak-haknya.

e. Harta waris adalah harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya, biaya pengurusan jenazah (tajhiz), pembayaran hutang dan pemberian untuk kerabat

- Bahwa oleh karena dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, yang menjadi pihak dan memiliki hubungan hukum adalah Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA dan PEMBANDING II, dan yang menjadi Objek Jual beli adalah bidang tanah seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan milik Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA, maka demi hukum yang mempunyai hak untuk mengajukan Gugatan Pembatalan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 terhadap PEMBANDING II adalah Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA;
- Bahwa TERBANDING mengajukan Gugatan pembatalan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 dengan mendasarkan Surat Kuasa Waris tertanggal 4 Desember 2020 padahal secara yuridis tanah objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 adalah sah milik Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA dan bukan termasuk harta waris almarhum dr. emir rasyid yang meninggal tanggal 19 September 2020, sehingga untuk membuat terang perkara aquo, TERBANDING haruslah menarik dan atau mendudukan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA selaku pihak dalam perkara aquo dan atau hanya Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA lah yang mempunyai kedudukan dan kepentingan hukum untuk mengajukan

Halaman 19 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



Gugatan pembatalan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 kepada PEMBANDING II;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim dalam Putusan a quo secara nyata telah keliru dalam menilai fakta hukum dengan menyatakan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA telah terwakili oleh TERBANDING berdasarkan Surat Kuasa Waris tertanggal 4 Desember 2020 dalam mengajukan Gugatan pembatalan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 terhadap PEMBANDING II, sebab secara factual TERBANDING bukanlah pihak dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 dan objek tanah jual beli bukan merupakan harta waris almarhum dr. emir rasyid;

Bahwa demi hukum PARA PEMBANDING Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding berkenan membatalkan Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg dan menyatakan Gugatan TERBANDING semula PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ont-vankelijke verklaard*) karena Gugatan TERBANDING kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) tidak mendudukan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA sebagai pihak;

4. Tentang Keberatan Keempat: *Judex Factie* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg telah keliru dalam mempertimbangkan keberadaan Alex selaku pemilik tanah yang baru dan pengembang perubahan yang secara nyata menguasai objek namun tidak ditarik sebagai pihak dalam Gugatan;

Bahwa dalam perkara aquo Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 17 Februari 2023 telah melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat guna mengecek objek sengketa, dan dari pemeriksaan tersebut PARA PEMBANDING maupun TERBANDING menunjukkan objek sengketa tanah yang sama namun dengan pengembang perumahan dan bangunan rumah yang berbeda dimana dahulu pengembang perumahan yang membangun rumah pada lokasi tanah tersebut

Halaman 20 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah PEMBANDING I ketika dilakukan pemeriksaan setempat pengembang perumahan telah berganti Alex dan bangunan rumah yang ada adalah bangunan rumah yang dibangun Alex dimana Alex telah membeli tanah dari PEMBANDING I dan PEMBANDING II;

Bahwa fakta demikian juga diperkuat kembali oleh keterangan saksi Alex Efendi, SH tanggal 21 Februari 2023, Keterangan Saksi Fathun Santy, SE dan keterangan saksi Lasmiraini tanggal 7 Maret 2023 yang pada pokoknya dan saling bersesuaian menyatakan tanah milik PEMBANDING I dan PEMBANDING II telah dijual kepada Alex dan bangunan rumah pada lokasi objek sengketa dibangun oleh Alex;

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata poin 1 huruf c yang berbunyi "dalam gugatan kepemilikan tanah, penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak";

Bahwa berdasarkan hasil Sidang Pemeriksaan Setempat, keterangan Saksi dan bukti surat yang diajukan, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 47 alinea ke-2 dan halaman 48 serta dictum putusan ke-3 huruf a dan b serta dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, demi hukum dengan tidak ditariknya Alex selaku pihak yang memiliki bidang tanah objek sengketa yang baru dan selaku pengembang perumahan yang membangun rumah-rumah dilokasi objek sengketa

Halaman 21 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



sebagai pihak dalam gugatan menyebabkan gugatan TERBANDING menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena senyatanya pihak tersebut menyatakan sebagai pihak yang memiliki atau menguasai tanah dan bangunan tersebut, sementara tanah tersebut dimohonkan pula oleh TERBANDING untuk dilakukan pengosongan. Dengan demikian PARA PEMBANDING menyatakan Gugatan TERBANDING mengandung cacat dan patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa demi hukum PARA PEMBANDING Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding berkenan membatalkan Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg dan menyatakan Gugatan TERBANDING semula PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ont-vankelijke verklaard*) karena Gugatan TERBANDING kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) tidak menarik Alex sebagai pihak;

5. Tentang Keberatan Kelima: *Judex Factie* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg telah keliru dan salah menerapkan hukum dengan mengabulkan Gugatan TERBANDING dan menyatakan PARA PEMBANDING telah wanprestasi karena secara factual PARA PEMBANDING telah melakukan pelunasan;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyatakan PARA PEMBANDING telah wanprestasi dan mengabulkan petitum Gugatan angka 2 pada Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 45 sampai halaman 47 berbunyi:

“Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat dan tanggapan dari Tergugat I, II dan III serta surat – surat bukti dan keterangan para Saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak Pengadilan akan mempertimbangkannya sebagai berikut bahwa, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 pada tanggal 15 April 2019, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat), (surat buki P-11) terhadap jual beli sebagaimana

Halaman 22 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m<sup>2</sup> (enam ribu tujuh ratus lima meter persegi), terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, antara dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli (surat buki P-9) dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 pada tanggal 15 April 2019, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat), (surat buki P-12) terhadap jual beli sebagaimana tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan antara Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA (selaku ahli waris alm. dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid) dalam hal ini selaku Penjual dengan Tergugat II selaku Pembeli (surat buki P-10)

Menimbang, bahwa nilai jual beli atas 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tersebut diatas yakni antara dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid dengan Tergugat I dan Tergugat II yang disepakati adalah Rp 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) yang mana harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid sebagaimana disepakati dalam Akta Pengakuan Utang Nomor 09 tertanggal 5 April 2019 dan Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tertanggal 24 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat), selanjutnya Tergugat I selaku Direktur pada PT Cipta Sinar Bersama (Tergugat III) pada tanggal 28 April 2019 telah memberikan cek Bank BTN No. TM 803535 sejumlah Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) (surat buki P-14) kepada dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid namun tidak dapat diuangkan sebagaimana dinyatakan Surat Keterangan Penolakan tertanggal 15 Mei 2019 dari

Halaman 23 dari 87 hal. putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



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

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



Santy Se, pada pokoknya menerangkan bahwa ke 7 (tujuh) buah Sertipikat Hak Milik terletak dibagian belakang dan belum teralisasinya serta belum ada bangunan sesuai dengan yang diperjanjikan selanjutnya sekarang telah ada bangunan rumah baru yang di bangun oleh pengembang yang baru bernama Alex; Menimbang, bahwa dari tanggapan/bantahan dari Tergugat I, II dan III terhadap penyerahan 7 (tujuh) buah sertipikat tanah yang disepakati nilainya Rp. 800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah),- antara Tergugat I dengan dr. Emir Rasyid sebagaimana Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 tanpa adanya bangunan di atasnya dan 1 (satu) unit mobil Fortuner nilainya Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) telah diterima oleh dr. Emir Rasyid sejak tanggal 24 Februari 2020, telah pula diikuti dengan pemberian kuasa jual dari Tergugat I kepada dr. Emir Rasyid sebagaimana Akta No. 31 Surat Kuasa Jual yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, bahwa dalam Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 tidak dibutkan tanpa ada bangunan di atasnya, namun dalam Akta No. 31 Surat Kuasa Jual yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, disebutkan segala sesuatu yang berada di atasnya dalam arti penjualan terhadap perumahan;

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

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim di atas sangat keliru dalam menilai fakta-fakta hukum yang telah terungkap di muka sidang perkara in casu, halmana dapat PARA PEMBANDING jelaskan sebagai berikut:

- Bahwa Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukum tanpa didasarkan pada fakta hukum yang terungkap dipersidangan berdasarkan bukti yang ada, sebab pada bagian akhir pertimbangan hukum halaman 45 alinea ke- 1 ketika mengutip atau

Halaman 25 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



menyebut Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA, Majelis Hakim menambahkan keterangan dalam kurung “selaku ahli waris alm. dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid”, hal tersebut tentu sangat tendensius dalam membenarkan argument TERBANDING selaku kuasa waris padahal secara factual berdasarkan Bukti PARA PEMBANDING T1 dan T2.1-6 yang identik dengan Bukti TERBANDING Bukti P-10, secara terang kedudukan hukum Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA ketika melakukan jual beli tanah dengan PEMBANDING II adalah selaku pribadi pemilik tanah vide pemilik Sertipikat Hak Milik No. 10630/Gandus atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA;

“.....Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA (selaku ahli waris alm. dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid) dalam hal ini selaku Penjual dengan Tergugat II selaku Pembeli (surat buki P-10)

- Bahwa Majelis Hakim terbukti memberikan pertimbangan hukum yang tidak didasarkan pada fakta hukum berdasarkan bukti yang terungkap dipersidangan, dimana pada alinea ke-1 halaman 46 Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum dengan kalimat: “.....yang dinyatakan oleh Tergugat I di atasnya berdiri bangunan rumah permanen berlokasi di Perumahan Tanjung Barangan Jalan Talang Kepuh Kecamatan Gandus, Kota Palembang senilai Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) sebagaimana dalam Surat Pernyataan Pelunasan Hutang tertanggal 17 Februari 2020; padahal secara factual Surat Pernyataan Pelunasan Hutang tertanggal 17 Februari 2020 TIDAK PERNAH ADA DAN TIDAK PERNAH DIBUKTIKAN SERTA TIDAK PERNAH TERUNGKAP DIMUKA PERSIDANGAN;
- Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum mengenai adanya bangunan rumah di atas 7 (tujuh) sertipikat yang diserahkan, didasarkan pada Surat Pernyataan Pelunasan Hutang tertanggal 17 Februari 2020 padahal secara factual Surat Pernyataan Pelunasan Hutang tertanggal 17 Februari 2020 TIDAK PERNAH ADA DAN TIDAK PERNAH DIBUKTIKAN DIMUKA PERSIDANGAN sehingga

Halaman 26 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



pertimbangan demikian tentu sangat janggal dan patut untuk dibatalkan';

- Bahwa berdasarkan Bukti PARA PEMBANDING Bukti T.1 dan T.2-5 dan Bukti T.1 dan T.2-6, yang identik dengan bukti TERBANDING Bukti P-11 dan Bukti P-12, PEMBANDING I selaku Pihak Kedua (Pembeli) dalam Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan PEMBANDING II selaku Pihak Kedua (Pembeli) dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, telah melaksanakan kewajibannya dengan cara membayar lunas harga tanah yang telah disepakati sebagaimana tertuang dalam keterangan para pihak halaman 3 Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, kami kutip sebagai berikut:

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

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

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

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

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 420.000.000,-(empat ratus dua puluh juta rupiah);
  - b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)
- Bahwa sedangkan terhadap Akta Pengakuan Utang Nomor 09 tanggal 05 April 2019, PEMBANDING I telah melaksanakan semua kewajiban sesuai dengan hasil kesepakatan dengan almarhum dr.

Halaman 27 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Emir Rasyid Bin Rasyid dibuktikan dengan Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tanggal 24 Februari 2020 vide Bukti PEMBANDING Bukti T.1 dan T.2-1-3 berupa minuta Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tanggal 24 Februari 2020 dan Bukti T.1 dan T.2-1-4 berupa Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H;

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

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

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

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

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

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

Halaman 28 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



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

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

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

Bahwa bukti lain yang membuktikan jika TERBANDING mengakui keberadaan dan daya ikat Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H adalah baik dalam posita maupun petitum Gugatannya, TERBANDING tidak pernah menyatakan Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 tidak sah dan TERBANDING tidak pernah meminta Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 untuk dibatalkan;

Bahwa Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020, sebagaimana nama, maksud, tujuan, dan isi subtansinya, merupakan pengakuan sepihak dr. Emir Rasyid kepada PEMBANDING I bahwa dr. Emir Rasyid telah menerima pelunasan hutang dari PEMBANDING I serta merupakan pernyataan selesainya perhitungan (*acquit et charge*) antara dr. Emir Rasyid dengan PEMBANDING I sekaligus bukti tanda penerimaan pelunasan hutang;

Bahwa lebih lanjut, berdasarkan keterangan saksi TERBANDING yakni saksi Alex Efendi dan Saksi Fathun Santi yang bersesuaian dengan



keterangan saksi PARA PEMBANDING Lasmi, didapatkan suatu fakta bahwa PEMBANDING I telah melaksanakan seluruh isi Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020, kepada dr. Emir Rasyid yakni berupa:

- 1) penyerahan uang sebesar Rp. 1.150.000.000,-,
- 2) penyerahan Mobil Fortuner senilai Rp. 450.000.000,
- 3) penyerahan 7 sertifikat senilai Rp. 800.000; dan
- 4) penyerahan 1 sertifikat sebagai jaminan pembayaran denda mobil;

Adapun rincian 7 (tujuh) buah sertifikat tanah yang disepakati dan telah diserahkan kepada dr. Emir Rasyid pada tanggal 24 Februari 2020 sebagaimana dibukti oleh TERBANDING dalam Bukti P-18 sampai dengan P-24 adalah sebagai berikut:

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

- Bahwa Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat Notaris Anwar Junaidi, S.H adalah bukti authentic sebagaimana dimaksud Pasal 1868 KUHPerdara dan merujuk Pasal 1870 KUHPerdara, Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat Notaris Anwar Junaidi, S.H mempunyai kekuatan pembuktian terkuat, penuh dan sempurna yang kebenaran mengenai apa yang dinyatakan dalam akta tidak perlu dibuktikan dan dibantu dengan alat bukti lain;

Pasal 1868 KHPerdara;

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.

Halaman 30 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



Pasal 1870 KUHPerdata;

“Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.

- Bahwa terkait system hukum pembuktian dalam hukum perdata, kaedah hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 583 K/Sip/1970, tanggal 10 Februari 1971 menyatakan: “Peradilan Perdata di Indonesia menganut Sistem Hukum Pembuktian berdasar pada asas “negatif wettelijk bewijsleer”. Hal ini terlihat dalam pasal 249 jo 298 H.I.R dan tidak memakai sistem “vrij bewijsleer”, yang 61 menitik beratkan pada keyakinan Hakim belaka. Hal ini dilarang oleh Undang-undang”. Untuk itu demi hukum Majelis Hakim perdata dalam memeriksa dan memutus perkara terikat pada adanya alat bukti yang dibuktikan dipersidangan khususnya alat bukti surat, sehingga terhadap pertimbangan hukum yang didasarkan pada asumsi dan opini atau pendek kata tidak berdasarkan bukti yang terungkap dipersidangan patut untuk dibatalkan;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim dalam Putusan a quo secara nyata telah keliru dalam menilai fakta hukum dengan menyatakan PARA PEMBANDING telah melakukan wanprestasi sebab secara PEMBANDING I dan PEMBANDING II telah melakukan pelunasan pembayaran tanah dibuktikan dengan Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat Notaris Anwar Junaidi, S.H yang memiliki kekuatan pembuktian terkuat, penuh dan sempurna;

Bahwa demi hukum PARA PEMBANDING Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding berkenan membatalkan Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg dan menyatakan PEMBANDING I telah melaksanakan semua kewajibannya dengan membayar lunas kepada dr. Emir Rasyid;

Halaman 31 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



6. Tentang Keberatan Keenam: *Judex Factie* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg telah keliru dan salah menerapkan hukum dengan mengabulkan pengosongan tanah objek sengketa;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyatakan menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk mengosongkan tanah pada Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 47 aline ke-2 berbunyi:

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat, karenanya petitum ke 2 dapat dikabulkan; Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk mengosongkan Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan dan Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled



Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan...”,

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim di atas sangat keliru dalam menilai fakta-fakta hukum yang telah terungkap di muka sidang perkara *in casu*, halmana dapat PARA PEMBANDING jelaskan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tanggal 17 Februari 2023 dan keterangan Saksi Alex Efendi SH tanggal 22 Februari 2023 dan Keterangan Saksi Fathun Santy, SE tanggal 28 Februari 2023, tanah objek sengketa dan bangunan perumahan diatas nya adalah milik Alex sehingga terbukti secara sederhana pertimbangan hukum Majelis Hakim keliru;
- Bahwa secara factual sebagaimana Bukti TERBANDING Bukti P-31 sampai Bukti P-73, alas hak kepemilikan atas tanah objek sengketa adalah Sertipikat Hak Milik atas nama Agung Budi dan atas nama M. Ali Ibrahim, sehingga pertimbangan hukum untuk mengosongkan tanah objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus atas nama Emir Rasyid dan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, haruslah dibatalkan;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim dalam Putusan a quo secara nyata telah keliru dalam menilai fakta hukum dengan menyatakan menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk mengosongkan tanah, sebab tanah tersebut adalah milik Alex;

Bahwa demi hukum PARA PEMBANDING Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding berkenan membatalkan Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg dan menyatakan Menolak Gugatan TERBANDING;

7. Tentang Keberatan Keenam: *Judex Factie* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg telah

Halaman 33 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



keliru dan salah menerapkan hukum dengan mengabulkan pengosongan tanah objek sengketa;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyatakan menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk mengosongkan tanah pada Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 47 aline ke-2 dan halaman 48 berbunyi:

“.....selanjutnya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas, Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat) dengan obyek Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat) dengan obyek Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, serta menghukum pula Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini maka petitum ke 3, ke 4 dan ke 6 dapat dikabulkan”;

Halaman 34 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim di atas sangat keliru dalam menilai fakta-fakta hukum yang telah terungkap di muka sidang perkara *in casu*, halmana dapat PARA PEMBANDING jelaskan sebagai berikut:

- Bahwa Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tertanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H telah memenuhi syarat sah nya perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 132o KUHPerdata sehingga mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi PEMBANDING I dengan alhamarhum dr. Emir Rasyid dan ahli warisnya dan bagi PEMBANDING II dengan Khaled Ifan SQ, ST, MM;
- Bahwa PEMBANDING I telah membayar lunas harga tanah sebagaimana dibuktikan dengan Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat Notaris Anwar Junaidi, S.H yang merupakan bukti authentic sebagaimana dimaksud Pasal 1868 KUHPerdata dan merujuk Pasal 1870 KUHPerdata, Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat Notaris Anwar Junaidi, S.H mempunyai kekuatan pembuktian terkuat, penuh dan sempurna yang kebenaran mengenai apa yang dinyatakan dalam akta tidak perlu dibuktikan dan dibantu dengan alat bukti lain;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim dalam Putusan a quo secara nyata telah keliru dalam menilai fakta hukum dengan menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tertanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H tidak memiliki kekuatan hukum. Bahwa demi hukum PARA PEMBANDING Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding berkenan membatalkan Putusan No.

Halaman 35 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



267/Pdt.G/2022/PN.Plg dan menyatakan Menolak Gugatan TERBANDING;

8. Tentang Keberatan secara umum;

Bahwa Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 Notaris Anwar Junaidi, S.H dibuat pada Februari tahun 2020 dimana sampai dr. Emir Rasyid meninggal dunia pada tanggal 19 September 2020, dr. Emir Rasyid tidak pernah melakukan dan menyatakan keberatan, sanggahan atas isi dan pelaksanaan Akta Pelunasan Hutang tersebut;

Namun tiba-tiba pada Mei tahun 2022, setelah dr. Emir Rasyid selaku pihak yang secara langsung menyepakati dan menandatangani Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 telah meninggal dunia, TERBANDING baru menyatakan keberatan atas isi Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020;

Hal tersebut semoga dapat menjadi bahan pertimbangan bagi Yang Mulia Majelis Hakim dalam memutuskan perkara ini.

A. TENTANG PERMOHON PARA PEMBANDING

Berdasarkan uraian Memori Banding di atas, PARA PEMBANDING mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding berkenan menyelami fakta persidangan secara benar seraya hakiki, mengakui seraya menegaskan kebenaran secara jujur dan adil.

Selanjutnya, perkenankan Pembanding mohon, kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang, berkenan memutuskan perkara ini dengan amar putusan, antara lain, berbunyi:

1. Menerima permohonan banding PARA PEMBANG (semula PARA TERGUGAT).
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palembang 267/Pdt.G/2022/PN.Plg tanggal 28 Maret 2023 dengan segala akibat hukumnya.

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi



Dalam Eksepsi.

1. Menerima Eksepsi PARA TERGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

Dalam pokok perkara

1. Menerima Jawabab PARA TERGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi.

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

Halaman 37 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



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

Atau

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

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding semula Penggugat adalah sebagai berikut :

1. **Tentang Keberatan Pertama:** Judex Factie Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg tidak lengkap atau kurang dan keliru dalam mencantumkan keterangan saksi-saksi.

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 32 sampai halaman 37 telah menuliskan keterangan saksi Alex Efendi, SH, Saksi Fathun Santy, SE dan Saksi Lasmiraini, namun demikian PARA PEMBANDING menyampaikan sanggahan sebagai berikut:

- a) Bahwa secara umum PARA PEMBANDING menyanggah keterangan keterangan saksi Alex Efendi, SH, Saksi Fathun Santy, SE dan Saksi Lasmiraini yang dituliskan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 32 sampai halaman 37, sebab keterangan Saksi Alex Efendi, SH, Saksi Fathun Santy, SE dan Saksi Lasmiraini yang ditulis dalam putusan tersebut ternyata tidak lengkap, bias hanya mencakup hal yang menguntungkan dan/atau membuktikan Gugatan Pembanding semula Penggugat serta cenderung manipulative tidak sesuai dengan fakta yang terungkap dipersidangan;
- b) Kami mohon Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memeriksa dan menkontruksikan kembali fakta persidangan dan fakta hukum



yang senyatanya terungkap selama persidangan perkara ini melalui berita acara persidangan yang dibuat oleh Panitera Pengganti dan rekaman elektronik persidangan dan berkaitan dengan keterangan saksi Alex Efendi, SH, Saksi Fathun Santy, SE dan Saksi Lasmiraini PARA PEMBANDING sertakan flasdisk berisi rekaman suara saksi dalam persidangan;

Bahwa demi tercapainya pemahaman atas fakta persidangan yang komprehensif sehingga menghasilkan putusan yang objektif dan berkeadilan, berikut kami sampaikan kembali fakta persidangan berdasarkan hasil pemeriksaan yang tidak dituliskan dalam Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 32 sampai halaman 37 sebagai berikut:

- Keterangan Saksi Alex Efendi, SH tanggal 21 Februari 2023.  
Keterangan penting dari saksi alex Efendi yang tidak dicantumkan dalam putusan oleh Majelis Hakim dalam putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 32 sampai halaman 37, berdasarkan rekaman persidangan tanggal 21 Februari 2023, File: Perekaman standar 3, 72,6 MB, sebagai berikut:
  - Saksi jadi pengacara dr. Emir pada tahun 2019;
  - Saksi mengetahui ada jual beli tanah antara dr. Emir dengan Agung budi dan mengetahui ada jual beli tanah antara Ifan dengan M. Ali Ibrahim;
  - Saksi mengetahui jual beli tanah tersebut terjadi tahun 2019;
  - Saksi mengetahui ada 2 surat akta jual beli dan pernah melihat Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 antara almarhum dr. Emir Rasyid selaku Penjual dengan Agung Budi dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 antara Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA selaku Penjual dan M. Ali Ibrahim;
  - Saksi membaca 2 akta jual beli tapi lupa isi persisnya;
  - Saksi mengetahui pembayaran tanah dilakukan secara cicil, pertama dibayar 1,3 milyar dan dibayar pakai cek tapi cek nya kosong;
  - Saksi mengetahui setelah cek kosong ada pembayaran;

Halaman 39 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



- Saksi mengetahui dibayar pakai mobil fortuner dengan 7 buah sertipikat;
- Saksi mengetahui ada akta pelunasan hutang dan membaca isi Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tanggal 24 Februari 2020;
- Saksi mengetahui yang diterangkan dalam Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tanggal 24 Februari 2020 yang tertulis adalah 7 buah sertipikat senilai 800 juta dengan fobil fortuner senilai 450 juta;
- Saksi mengetahui pada lokasi tanah tersebut telah ada bangunan rumah yang dibangun oleh Alex dan saksi mengetahui jika rumah tersebut bukan bangunan agung budi;
- Saksi mengetahui jual beli antara ifan dengan M. Ali Ibrahim tanahnya sudah bersertipikat atas nama Ifan;
- **Keterangan Saksi Fathun Santy, SE tanggal 28 Februari 2023.**  
Keterangan penting Saksi yang tidak dicantumkan dalam putusan oleh Majelis Hakim dalam putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 32 sampai halaman 37, berdasarkan rekaman persidangan tanggal 28 Februari 2023, **File: Perekaman standar 4, 46,5 MB** sebagai berikut:
  - Saksi mengetahui ada 2 sertipikat yang diperjual belikan yakni sertipikat atas nama dr. emir rasyid dan sertipikat atas nama ifan;
  - Saksi mengetahui ada 2 akta jual beli;
  - Saksi mengetahui dr. emir rasyid jual ke agung dan ifan jual ke Ibrahim;
  - Saksi mengetahui istri ifan ikut tandatangan dalam akta jual beli;
  - Saksi mengatahui pada saat pemeriksaan setempat bangunan rumah yang ada dibangun oleh orang yang bernama alex bukan dibangun oleh agung;
  - Saksi mengetahui ada akta pelunasan hutang dan membaca isi Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tanggal 24 Februari 2020;
  - Saksi mengetahui yang diterangkan dalam Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tanggal 24 Februari 2020 adalah pemberian 7 buah sertipikat senilai 800 juta dengan fobil fortuner senilai 450 juta;

Halaman 40 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi mengetahui mobil fortuner dan 7 sertipikat sudah diserahkan;
- Saksi mengetahui tanah yang telah dijual dr. emir rasyid dan ifan telah di take over kepada orang lain yang bernama alex;
- Saksi mengetahui bangunan rumah yang ada pada lokasi tanah dibangun oleh pengembang perumahan yang baru bernama alex;

Merujuk fakta diatas, PARA PEMBANDING memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Palembang agar memeriksa dan menilai fakta persidangan dan fakta hukum secara utuh dan kelak diharapkan dapat memberi putusan yang berkeadilan substantif, serta sangat terpuji jika sampai memberi keadilan yang seadil-adilnya dalam perkara ini;

## TANGGAPAN TERBANDING

- Bahwa yang diuraikan PARA PEMBANDING sebagaimana di atas merupakan keterangan Para Saksi yang tidak komprehensif dan terkesan hanya memuat atau menampilkan hal-hal yang menguntungkan PARA PEMBANDING dan beberapa keterangan Para Saksi yang diuraikan oleh PARA PEMBANDING sebagaimana di atas juga terdapat yang keliru atau tidak sebagaimana yang diterangkan dalam persidangan, sehingga dalam hal ini kiranya perlu TERBANDING uraikan kembali keterangan-keterangan Para Saksi sebagaimana didasari oleh File Perekaman Standar 17 MB selama 35:44 (tiga puluh lima menit empat puluh empat detik), tertanggal 21 Februari 2023, agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang dapat mempertimbangkan dengan baik berdasarkan keterangan dari kedua belah pihak (*audi et alteram partem*). Berikut TERBANDING uraikan secara keseluruhan mengenai hal-hal yang relevan dengan pokok perkara yang dikemukakan dalam keterangan Saksi Alex Efendi, S.H. yang dinyatakan dalam persidangan pada tanggal 21 Februari 2023 dan Saksi Fathun Santy, S.E. yang dinyatakan dalam persidangan pada tanggal 28 Februari 2023 sebagai berikut:

SAKSI ALEX EFENDI, S.H.:

Halaman 41 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menyatakan bahwa terhadap perjanjian jual beli atas sebidang tanah (obyek sengketa) antara Alm. dr. Emir Rasyid dengan para Tergugat terjadi pada tahun 2018;
- Saksi menyatakan bahwa pada waktu itu pembayaran atas jual beli tanah tersebut dilakukan oleh Tergugat dengan cara mencicil dan pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat adalah sekitar sebesar 1,3 milyar dari jumlah yang disepakati sebesar 2,4 milyar;
- Saksi menyatakan bahwa atas sisa utang yang harus dilunasi tersebut sekitar kurang lebih 1,2 milyar, Tergugat lakukan pembayaran tapi bukan berupa uang melainkan dengan 1 buah mobil fortuner yang ditaksir harganya sekitar kurang lebih 450 juta dan 7 unit rumah yang mana rumah tersebut berdiri di atas tanah obyek jual beli (obyek sengketa);
- Saksi menyatakan bahwa sertifikat atas 7 unit rumah tersebut atas nama Tergugat Agung dan penyerahan atas 7 unit rumah tersebut kepada Alm. dr. Emir Rasyid didasari dengan janji akan membantu menjual kepada kliennya. Maka dari itu Alm. dr. Emir Rasyid setuju untuk tidak melakukan balik nama atas 7 unit rumah tersebut karena Tergugat Agung menyatakan bahwa jika dilakukan balik nama terlebih dahulu, maka nantinya proses pelaksanaan jual beli atas 7 unit rumah tersebut dengan kliennya akan rumit;
- Saksi menyatakan bahwa 7 unit rumah yang dijadikan bayaran oleh Tergugat Agung kepada Alm. dr. Emir Rasyid kini telah habis dan tergusur dengan bangunan baru;
- Saksi menyatakan bahwa PT. Cipta Sinar Bersama adalah perusahaan milik Tergugat Agung;
- Saksi menyatakan bahwa terkait dengan 2 cek yang diberikan oleh Tergugat Agung Budi kepada Alm. dr. Emir Rasyid merupakan cek kosong;
- Saksi menyatakan jual beli atas tanah obyek sengketa antara Tergugat Agung Budi dengan Alm. dr. Emir Rasyid didasari dengan Akta Jual Beli (AJB);

Halaman 42 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menyatakan bahwa sertifikat atas 7 unit rumah yang dijadikan pembayaran oleh Tergugat Agung kepada Alm. dr. Emir Rasyid tidak sesuai dengan obyek sebagaimana dimaksud setelah Saksi cek di lokasi dan ternyata 7 sertifikat tersebut hanya sebidang tanah tanpa adanya bangunan di atasnya;
- Saksi menyatakan bahwa 7 sertifikat tanah tersebut adalah pecahan dari sertifikat induk milik Alm. dr. Emir rasyid yang menjadi obyek jual beli yang belum dilunasi oleh Tergugat Agung.

SAKSI FATHUN SANTY, S.E.:

- Saksi menyatakan mengetahui dan mengenal Notaris Anwar Junaedi;
- Saksi menyatakan bahwa istri dari Khaled Ifan yang menandatangani Akta Jual Beli dilakukan tanpa kehadiran Notaris Anwar Junaedi, tetapi hanya dihadiri oleh pegawai/staf dari Notaris Anwar Junaedi;
- Saksi menyatakan bahwa pada saat Saksi mendampingi Almarhum Emir Rasyid (Pewaris Penggugat) dan Agung Budi (PEMBANDING I semula TERGUGAT I) ke lokasi obyek sebagaimana dijanjikan oleh Agung Budi (PEMBANDING I semula TERGUGAT I) kepada Almarhum Emir Rasyid (Pewaris Penggugat) untuk pembayaran sisa utang Agung Budi (PEMBANDING I semula TERGUGAT I), tetapi ternyata obyek tersebut tidak sesuai (tidak ada bangunan di tanah tersebut) dengan yang diperjanjikan (ada bangunan) oleh Agung Budi (Tergugat I) kepada Almarhum Emir Rasyid (Pewaris Penggugat) dan pada saat itu Almarhum Emir Rasyid (Pewaris Penggugat) merasa keberatan kepada Agung Budi (PEMBANDING I semula TERGUGAT I);
- Saksi menyatakan mengetahui bahwa tanah tersebut sudah dibeli oleh pihak lain (take over);
- Bahwa dengan demikian apa yang diuraikan oleh PARA PEMBANDING tentang keterangan Saksi Alex Efendi, S.H. yang menyatakan bahwa:
- Saksi mengetahui setelah cek kosong ada pembayaran;

Halaman 43 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



- Saksi mengetahui yang diterangkan dalam Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tanggal 24 Februari 2020 yang tertulis adalah 7 buah sertipikat senilai 800 juta dengan fobil fortuner senilai 450 juta;
- Saksi mengetahui pada lokasi tanah tersebut telah ada bangunan rumah yang dibangun oleh Alex dan saksi mengetahui jika rumah tersebut bukan bangunan agung budi;

Merupakan uraian yang tidak lengkap dan terkesan mengada-ada, tidak berdasarkan fakta persidangan yang sebenarnya.

- Bahwa dengan demikian apa yang diuraikan oleh PARA PEMBANDING tentang keterangan Saksi Fathun Santy, S.E. yang menyatakan bahwa:

- Saksi mengetahui istri ifan ikut tandatangan dalam akta jual beli;
- Saksi mengetahui pada saat pemeriksaan setempat bangunan rumah yang ada dibangun oleh orang yang bernama alex bukan dibangun oleh agung;
- Saksi mengetahui mobil fortuner dan 7 sertipikat sudah diserahkan;
- Saksi mengetahui tanah yang telah dijual dr. emir rasyid dan ifan telah di take over kepada orang lain yang bernama alex;

Bahwa pMerupakan uraian yang keliru dan tidak lengkap, serta mengada-ada.

2. **Tentang Keberatan Kedua:** Judex Factie Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg telah keliru dalam mempertimbangkan Eksepsi PARA PEMBANDING tentang “Penggugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum Dan Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan Terhadap Tergugat I dan Tergugat II”;

Pertimbangan hukum Majelis Hakim terkait Eksepsi PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT tentang “Penggugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum Dan Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan Terhadap Tergugat I dan Tergugat II” pada Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 38 alinia ke-3 berbunyi:

Halaman 44 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



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

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim di atas sangat keliru dalam menilai fakta-fakta hukum yang telah terungkap di muka sidang perkara in casu, halmana dapat PARA PEMBANDING jelaskan sebagai berikut:

TERBANDING tidak mempunyai Hubungan Hukum dan Kapasitas untuk mengajukan Gugatan pembatalan Akta Jual Beli Nomor 057/2019 tanggal 15 April 2019 antara Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA selaku Penjual dan M. Ali Ibrahim (PEMBANDING II semula TERGUGAT II);

Bahwa TERBANDING mengajukan Gugatan untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 dimana berdasarkan Bukti PARA PEMBANDING Bukti T.1 dan T.2-1-6 yang identik dengan Bukti TERBANDING Bukti P-12 dan bersesuaian dengan Keterangan

Halaman 45 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



Saksi Alex Efensi, SH tanggal 21 Februari 2023 dan keterangan Saksi Fathun Santy, SE tanggal 28 Februari 2023, jual beli tersebut terjadi antara Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA selaku Penjual dan M. Ali Ibrahim (PEMBANDING II semula TERGUGAT II) selaku Pembeli;

Bahwa berdasarkan Bukti PARA PEMBANDING Bukti T.1 dan T.2-1-6 yang identik dengan Bukti TERBANDING Bukti P-12 dan bersesuaian dengan Keterangan Saksi Alex Efensi, SH tanggal 21 Februari 2023 dan keterangan Saksi Fathun Santy, SE tanggal 28 Februari 2023, Objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 adalah sebidang tanah seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus Sembilan puluh satu meter persegi) milik Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 10630/Gandus, sebagaimana diuraikan Surat Ukur No.5723/Gandus/2019 tanggal 14 Februari 2019 atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA, Bukti P-10;

Bahwa terkait Sertipikat Hak Milik, Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”

Bahwa lebih lanjut, Pasal 31 dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

### Pasal 31

- (7) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (8) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat(1) huruf c, d

Halaman 46 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditanggihkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

- (9) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- (10) mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
- (11) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- (12) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri.

### **Pasal 32**

- (3) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (4) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan

Halaman 47 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Bahwa merujuk Pasal 1 angka 20, Pasal 31 dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatas, maka Sertipikat Hak Milik No. 10630/Gandus sebagaimana diuraikan Surat Ukur No.5723/Gandus/2019 tanggal 14 Februari 2019 atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA membuktikan jika Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA adalah pemilik sah atas bidang tanah seluas 6.491 m2 (enam ribu empat ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan;

Bahwa lebih lanjut, mengingat Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA merupakan pemilik sah atas bidang tanah yang akan dijual, maka ketika melakukan jual beli tanah tersebut kepada PEMBANDING II (M. Ali Ibrahim), Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA juga meminta persetujuan istrinya yang bernama Nyonya Drg. Else Gustiana, SP, Orth halmana secara sederhana terbukti dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 vide Bukti T.1 dan T.2-1-6 yang identik dengan Bukti TERBANDING Bukti P-12 dan bersesuaian dengan Keterangan Saksi Alex Efensi, SH tanggal 21 Februari 2023 dan keterangan Saksi Fathun Santy, SE tanggal 28 Februari 2023;

Bahwa berdasarkan argumentasi fakta diatas, terbukti jika bidang tanah seluas 6.491 m2 (enam ribu empat ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan alas hak Sertipikat Hak Milik No. 10630/Gandus sebagaimana diuraikan Surat Ukur No.5723/Gandus/2019 tanggal 14 Februari 2019 atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA yang menjadi objek dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 adalah sah milik Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA sehingga demi hukum bidang tanah tersebut tidaklah dapat dikualifikasikan sebagai harta peninggalan maupun harta waris dari almarhum dr. Emir Rasyid yang meninggal dunia pada tanggal 19

Halaman 48 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2020 vide Pasal 171 huruf d dan huruf e Kompilasi Hukum Islam, oleh karenanya Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor : 109/W/LP/2020 tanggal 4 Desember 2020 tidaklah dapat mengikat Objek Jual Beli sebagaimana dimaksud;

Pasal 171 huruf d dan huruf e Kompilasi Hukum Islam

Yang dimaksud dengan:

- f. Harta peninggalan adalah harta yang ditinggalkan oleh pewaris baik yang berupa benda yang menjadi miliknya maupun hak-haknya.
- g. Harta waris adalah harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya, biaya pengurusan jenazah (tajhiz), pembayaran hutang dan pemberian untuk kerabat

Bahwa oleh karena dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, yang menjadi pihak dan memiliki hubungan hukum adalah Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA dan PEMBANDING II, dan yang menjadi Objek Jual beli adalah bidang tanah seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan milik Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA, maka demi hukum TERBANDING tidak mempunyai hubungan hukum dengan PEMBANDING II oleh karenanya TERBANDING tidak mempunyai kepentingan dan kedudukan hukum untuk mengajukan Gugatan pembatalan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 terhadap TERBANDING II;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim dalam Putusan a quo secara nyata telah keliru dalam menilai fakta hukum dengan menyatakan TERBANDING mempunyai hubungan hukum dan kapasitas dalam mengajukan Gugatan pembatalan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 terhadap PEMBANDING II, sebab secara factual TERBANDING bukanlah pihak dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 dan bukan pula pemilik atas objek tanah jual beli serta objek tanah jual beli bukan merupakan harta waris almarhum dr. emir rasyid;

Halaman 49 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa demi hukum PARA PEMBANDING Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding berkenan membatalkan Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg dan menyatakan Gugatan TERBANDING semula PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) karena TERBANDING semula PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dan kapasitas untuk mengajukan Gugatan terhadap PEMBANDING II semula TERGUGAT II;

## TANGGAPAN TERBANDING

- Bahwa, hubungan hukum Siti Mirza Nuria (TERBANDING semula PENGGUGAT) dengan obyek perkara *a quo* adalah sebagai salah satu Ahli Waris dari dr. Emir Rasyid, dengan dasar ikatan hubungan perkawinan, sebagaimana tercatat dalam Kutipan Akta Nikah Nomor: 793/137/VII/20.I/IT.1/78, tertanggal 22 Juni 1978 (Bukti P-1).
- Bahwa, selain sebagai Ahli Waris yang terikat hubungan perkawinan dengan dr. Emir Rasyid, TERBANDING semula PENGGUGAT juga berkedudukan sebagai Kuasa dari Ahli Waris lainnya, yakni Khaled Ifan Syamsu Qomar, Akhmad Khalief Emir, dan Maharani Shalima berdasarkan Surat Kuasa Waris Nomor: 120/W/LP/2020, tertanggal 4 Desember 2020 Jo. Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor 109/W/LP/2020, tertanggal 3 Desember 2020 (Bukti P-7 dan Bukti P-8).
- Bahwa, TERBANDING semula PENGGUGAT berkedudukan sebagai Ahli Waris dari dr. Emir Rasyid dan juga Kuasa dari Ahli Waris lainnya memiliki hak untuk menuntut hak atas obyek perkara *a quo*, yang dalam hal ini adalah hak untuk menuntut prestasi/pelaksanaan perjanjian kepada PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT dengan landasan Akta Jual Beli Nomor: 056/2019, tertanggal 15 April 2019 antara PEMBANDING I semula TERGUGAT I dengan Almarhum dr. Emir Rasyid dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019, tertanggal 15 April 2019 antara PEMBANDING II semula TERGUGAT II dengan Khaled Ifan, S.Q., S.T., M.M., M.BA.

Halaman 50 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



- Bahwa, sebagaimana diatur dalam Pasal 171 Huruf c Kompilasi Hukum Islam yang mendefinisikan bahwa: "Ahli waris adalah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris".
- Bahwa, dapat TERBANDING jelaskan mengenai halnya suatu kuasa bahwasanya jenis kuasa sebagaimana dalam bentuk Surat Kuasa Waris Nomor: 120/W/LP/2020, tertanggal 4 Desember 2020 Jo. Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor 109/W/LP/2020, tertanggal 3 Desember 2020 (Bukti P-7 dan Bukti P-8), merupakan jenis dari kuasa umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1795 KUHPerdara, yang mengatur bahwa:

"Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa".

Mengenai hal tersebut, Harahap (2017:6), dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Edisi II, memberikan penjelasan sebagai berikut:

"Menurut pasal ini, kuasa umum bertujuan memberi kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan pemberi kuasa, yaitu:

- Melakukan tindakan pengurusan harta kekayaan pemberi kuasa;
- Pengurusan itu, meliputi segala sesuatu yang berhubungan dengan kepentingan pemberi kuasa atas harta kekayaannya;
- Dengan demikian titik berat kuasa umum, hanya meliputi perbuatan atau tindakan pengurusan kepentingan pemberi kuasa.

Dengan demikian, dari segi hukum, kuasa umum adalah pemberian kuasa mengenai pengurusan, yang disebut beherder atau manajer untuk mengatur kepentingan pemberi kuasa. Oleh karena itu, ditinjau dari segi hukum, surat kuasa umum tidak dapat dipergunakan di depan pengadilan untuk mewakili pemberi kuasa".

Berpedoman dengan doktrin hukum sebagaimana dijelaskan oleh M. Yahya Harahap di atas, dengan demikian TERBANDING semula PENGGUGAT sebagai Penerima Kuasa dari ahli waris lainnya



berdasarkan Surat Kuasa Waris Nomor: 120/W/LP/2020, tertanggal 4 Desember 2020 Jo. Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor 109/W/LP/2020, tertanggal 3 Desember 2020 tidak diberikan kuasa untuk mewakili ahli waris lainnya di dalam pengadilan, melainkan hanya secara umum untuk: "Berbuat dan bertindak serta menandatangani untuk dan atas nama pemberi kuasa untuk mengambil tindakan yang dianggap perlu yang berhubungan dengan surat-menyurat/administrasi bank dan asuransi serta warisan peninggalan atas nama Almarhum dr. Emil Rasyid bin dr. Rasyid", sebagaimana diuraikan dalam Surat Kuasa Waris tertanggal 4 Desember 2020. Oleh karena itu, maka TERBANDING semula PENGGUGAT dalam hal ini memberikan kuasa secara khusus kepada Kuasa Hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 15/SKK-DM&P/XI/2022, tertanggal 15 November 2022 untuk mewakili TERBANDING semula PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan dalam perkara a quo terhadap PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT kepada Pengadilan Negeri Palembang.

- Bahwa sehingga berdasarkan hal tersebut, maka menurut TERBANDING sudah tepat dan sesuai secara hukum Pertimbangan Judex factie Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, yang menyatakan sebagai berikut:

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



(Tergugat II) selaku Pembeli, maka Penggugat, sebagai isteri dan selaku Kuasa Waris/ahli waris yang sah dari Almarhum dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid yang menurut Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) dengan demikian Pengugat mempunyai hubungan hukum dan kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II;"

- Bahwa mengenai Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 antara Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA selaku Penjual dan M. Ali Ibrahim (PEMBANDING II semula TERGUGAT II) selaku Pembeli berdasarkan fakta persidangan terungkap bahwa istri dari Khaled Ifan yang menandatangani Akta Jual Beli dilakukan tanpa kehadiran Notaris/PPAT Anwar Junaedi (TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT), tetapi hanya dihadiri oleh pegawai/staf dari Notaris/PPAT Anwar Junaedi (TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT, sebagaimana dinyatakan oleh Saksi Fathun Santy, S.E. dan hal tersebut tidak dapat dibantah dan tidak terbantahkan dihadapan PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT dan TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT, yang mana seharusnya akad jual-beli tersebut dilakukan oleh dan di TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli Nomor 057/2019, tertanggal 15 April 2019 (Vide Bukti P-12), pada lembar pertama menyatakan sebagai berikut:

"Pada hari ini, Senin, tanggal lima belas bulan April tahun dua ribu sembilan belas (15-04-2019).

Hadir dihadapan Saya, ANWAR JUNAI, Sarjana Hukum, ....";

"I. Tuan KHALED IFAN SQ,ST,MM,MBA, .... selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut "Pihak Pertama".

II. Tuan M. ALI IBRAHIM, .... selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut "Pihak Kedua". "

- Bahwa berdasarkan terungkapnya ketidaksesuaian antara fakta hukum dengan Akta Jual Beli tersebut, maka memang sudah sepatutnya Akta



Jual Beli Nomor 057/2019, tertanggal 15 April 2019 dinyatakan tidak berkekuatan hukum.

- Bahwa dengan demikian sudah jelas dan terang bahwasanya dalil PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT yang menyatakan "Penggugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum Dan Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan Terhadap Tergugat I dan Tergugat II"; merupakan dalil hukum yang keliru dan tidak benar, sehingga sudah sepatutnya dalil PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT dalam MEMORI BANDING tersebut dinyatakan ditolak.

**3 Tentang Keberatan Ketiga:** Judex Factie Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg telah keliru dalam mempertimbangkan Eksepsi PARA PEMBANDING tentang "Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) karena tidak mendudukan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA sebagai pihak"; Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim terkait Eksepsi PARA PEMBANGDING semula PARA TERGUGAT tentang "Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) karena tidak mendudukan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA sebagai pihak" pada Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 38 alinia ke-4 dan halaman 39 berbunyi:

"Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) karena tidak mendudukan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA sebagai pihak dengan alasan bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 yang bertindak selaku penjual adalah Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA dan yang bertindak selaku pembeli adalah Tergugat III, terhadap Alas Hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 10630/Gandus, sebagaimana diuraikan Surat Ukur No.5723/Gandus/2019 tanggal 14 Februari 2019 atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA, telah ditanggapi oleh Penggugat bahwa berdasarkan Surat Kuasa Waris tertanggal 4 Desember 2020 Jo. Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor 109/W/LP/2020, tertanggal 3 Desember 2020 sudah

Halaman 54 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



jelas bahwa secara hukum bahwa Khaled Ifan, S.Q., S.T., M.M., M.BA. sebagai salah satu ahli waris dari Almarhum dr. Emir Rasyid telah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk “Berbuat dan bertindak serta menanda tangani untuk dan atas nama pemberi kuasa untuk mengambil tindakan yang dianggap perlu yang berhubungan dengan surat-menyurat/administrasi bank dan asuransi serta warisan peninggalan atas nama Almarhum dr. Emil Rasyid bin dr. Rasyid”, sebagaimana diuraikan dalam Surat Kuasa Waris tertanggal 4 Desember 2020, sehingga secara hukum sudah tidak lagi Khaled Ifan, S.Q., S.T., M.M., M.BA. ditarik sebagai Penggugat, dalam hal ini Pengadilan sependapat dengan Penggugat, bahwa Khaled Ifan, S.Q., S.T., M.M., M.BA telah terwakili oleh Penggugat”;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim di atas sangat keliru dalam menilai fakta-fakta hukum yang telah terungkap di muka sidang perkara in casu, halmana dapat PARA PEMBANDING jelaskan sebagai berikut:

- Bahwa TERBANDING mengajukan Gugatan untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 dimana berdasarkan Bukti PARA PEMBANDING Bukti T.1 dan T.2-1-6 yang identik dengan Bukti TERBANDING Bukti P-12 dan bersesuaian dengan Keterangan Saksi Alex Efensi, SH tanggal 21 Februari 2023 dan keterangan Saksi Fathun Santy, SE tanggal 28 Februari 2023, jual beli tersebut terjadi antara Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA selaku Penjual dan M. Ali Ibrahim (PEMBANDING II semula TERGUGAT II) selaku Pembeli;
- Bahwa berdasarkan Bukti PARA PEMBANDING Bukti T.1 dan T.2-1-6 yang identik dengan Bukti TERBANDING Bukti P-12 dan bersesuaian dengan Keterangan Saksi Alex Efensi, SH tanggal 21 Februari 2023 dan keterangan Saksi Fathun Santy, SE tanggal 28 Februari 2023, Objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 adalah sebidang tanah seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus Sembilan puluh satu meter persegi) milik Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 10630/Gandus, sebagaimana diuraikan Surat Ukur

Halaman 55 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.5723/Gandus/2019 tanggal 14 Februari 2019 atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA, Bukti P-10;

- Bahwa merujuk Pasal 1 angka 20, Pasal 31 dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Sertipikat Hak Milik No. 10630/Gandus sebagaimana diuraikan Surat Ukur No.5723/Gandus/2019 tanggal 14 Februari 2019 atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA membuktikan jika Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA adalah pemilik sah atas bidang tanah seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan;
- Bahwa lebih lanjut, mengingat Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA merupakan pemilik sah atas bidang tanah yang akan dijual, maka ketika melakukan jual beli tanah tersebut kepada PEMBANDING II (M. Ali Ibrahim), Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA juga meminta persetujuan istrinya yang bernama Nyonya Drg. Else Gustiana, SP, Orth halmana secara sederhana terbukti dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 vide Bukti T.1 dan T.2-1-6 yang identik dengan Bukti TERBANDING Bukti P-12 dan bersesuaian dengan Keterangan Saksi Alex Efensi, SH tanggal 21 Februari 2023 dan keterangan Saksi Fathun Santy, SE tanggal 28 Februari 2023;
- Bahwa berdasarkan argumentasi fakta diatas, terbukti jika bidang tanah seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan alas hak Sertipikat Hak Milik No. 10630/Gandus sebagaimana diuraikan Surat Ukur No.5723/Gandus/2019 tanggal 14 Februari 2019 atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA yang menjadi objek dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 adalah sah milik Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA sehingga demi hukum bidang tanah tersebut tidaklah dapat dikualifikasikan sebagai harta peninggalan maupun harta waris dari almarhum dr. Emir Rasyid yang meninggal dunia pada tanggal 19

Halaman 56 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



September 2020 vide Pasal 171 huruf d dan huruf e Kompilasi Hukum Islam, oleh karenanya Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor : 109/W/LP/2020 tanggal 4 Desember 2020 tidaklah dapat mengikat Objek Jual Beli sebagaimana dimaksud;

Pasal 171 huruf d dan huruf e Kompilasi Hukum Islam

Yang dimaksud dengan:

f. Harta peninggalan adalah harta yang ditinggalkan oleh pewaris baik yang berupa benda yang menjadi miliknya maupun hak-haknya.

g. Harta waris adalah harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya, biaya pengurusan jenazah (tajhiz), pembayaran hutang dan pemberian untuk kerabat

- Bahwa oleh karena dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, yang menjadi pihak dan memiliki hubungan hukum adalah Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA dan PEMBANDING II, dan yang menjadi Objek Jual beli adalah bidang tanah seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan milik Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA, maka demi hukum yang mempunyai hak untuk mengajukan Gugatan Pembatalan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 terhadap PEMBANDING II adalah Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA;

- Bahwa TERBANDING mengajukan Gugatan pembatalan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 dengan mendasarkan Surat Kuasa Waris tertanggal 4 Desember 2020 padahal secara yuridis tanah objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 adalah sah milik Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA dan bukan termasuk harta waris almarhum dr. emir rasyid yang meninggal tanggal 19 September 2020, sehingga untuk membuat terang perkara aquo, TERBANDING haruslah menarik dan atau mendudukan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA selaku pihak dalam perkara aquo dan atau hanya Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA lah yang mempunyai kedudukan dan

Halaman 57 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



kepentingan hukum untuk mengajukan Gugatan pembatalan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 kepada PEMBANDING II; Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim dalam Putusan a quo secara nyata telah keliru dalam menilai fakta hukum dengan menyatakan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA telah terwakili oleh TERBANDING berdasarkan Surat Kuasa Waris tertanggal 4 Desember 2020 dalam mengajukan Gugatan pembatalan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 terhadap PEMBANDING II, sebab secara factual TERBANDING bukanlah pihak dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019 dan objek tanah jual beli bukan merupakan harta waris almarhum dr. emir rasyid;

Bahwa demi hukum PARA PEMBANDING Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding berkenan membatalkan Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg dan menyatakan Gugatan TERBANDING semula PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ont-vankelijke verklaard) karena Gugatan TERBANDING kurang pihak (Plurium Litis Consortium) tidak mendudukan Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA sebagai pihak;

**TANGGAPAN TERBANDING**

- Bahwa, berdasarkan Surat Kuasa Waris tertanggal 4 Desember 2020 Jo. Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor 109/W/LP/2020, tertanggal 3 Desember 2020 (Vide Bukti P-7 dan Bukti P-8) sudah jelas bahwa secara hukum bahwa Khaled Ifan, S.Q., S.T., M.M., M.BA. sebagai salah satu ahli waris dari Almarhum dr. Emir Rasyid telah memberikan kuasa kepada TERBANDING semula PENGGUGAT untuk:

“Berbuat dan bertindak serta menandatangani untuk dan atas nama pemberi kuasa untuk mengambil tindakan yang dianggap perlu yang berhubungan dengan surat-menyurat/administrasi bank dan asuransi serta warisan peninggalan atas nama Almarhum dr. Emil Rasyid bin dr. Rasyid”.



Sebagaimana diuraikan dalam Surat Kuasa Waris tertanggal 4 Desember 2020, sehingga secara hukum sudah tidak lagi perlu lagi Khaled Ifan, S.Q., S.T., M.M., M.BA. ditarik sebagai PENGGUGAT.

- Bahwa sejalan dengan tanggapan yang telah TERBANDING uraikan mengenai pengertian dari konsep pemberian kuasa dalam Tanggapan TERBANDING sebelumnya sebagaimana di atas, sehingga dalil PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT dalam hal ini tidak beralasan dan tidak berdasar.
- Bahwa selain berdasarkan Surat Kuasa Waris tertanggal 4 Desember 2020 yang menurut PENGGUGAT dianggap sudah cukup dan tidak perlu lagi melibatkan Khaled Ifan, S.Q., S.T., M.M., M.BA. sebagai PENGGUGAT, dan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor: 3909 K/Pdt.G/1994, pada pokoknya menggariskan bahwa:

“Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara”, yang mana apabila dikajikan dari aspek teoritis, maka pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut sesuai dengan teori hukum acara perdata tentang asas “legitime persona standi in iudicio”, yang mengandung makna bahwa “Siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak baik selaku PENGGUGAT maupun TERGUGAT”.

**4 Tentang Keberatan Keempat:** Judex Factie Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg telah keliru dalam mempertimbangkan keberadaan Alex selaku pemilik tanah yang baru dan pengembang perubahan yang secara nyata menguasai objek namun tidak ditarik sebagai pihak dalam Gugatan; Bahwa dalam perkara aquo Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 17 Februari 2023 telah melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat guna mengecek objek sengketa, dan dari pemeriksaan tersebut PARA PEMBANDING maupun TERBANDING menunjukkan objek sengketa tanah yang sama namun dengan pengembang perumahan dan

Halaman 59 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan rumah yang berbeda dimana dahulu pengembang perumahan yang membangun rumah pada lokasi tanah tersebut adalah PEMBANDING I ketika dilakukan pemeriksaan setempat pengembang perumahan telah berganti Alex dan bangunan rumah yang ada adalah bangunan rumah yang dibangun Alex dimana Alex telah membeli tanah dari PEMBANDING I dan PEMBANDING II;

Bahwa fakta demikian juga diperkuat kembali oleh keterangan saksi Alex Efendi, SH tanggal 21 Februari 2023, Keterangan Saksi Fathun Santy, SE dan keterangan saksi Lasmiraini tanggal 7 Maret 2023 yang pada pokoknya dan saling bersesuaian menyatakan tanah milik PEMBANDING I dan PEMBANDING II telah dijual kepada Alex dan bangunan rumah pada lokasi objek sengketa dibangun oleh Alex;

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata poin 1 huruf c yang berbunyi "dalam gugatan kepemilikan tanah, penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak";

Bahwa berdasarkan hasil Sidang Pemeriksaan Setempat, keterangan Saksi dan bukti surat yang diajukan, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 47 alinea ke-2 dan halaman 48 serta dictum putusan ke-3 huruf a dan b serta dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan,

Halaman 60 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



demikian hukum dengan tidak ditariknya Alex selaku pihak yang memiliki bidang tanah objek sengketa yang baru dan selaku pengembang perumahan yang membangun rumah-rumah di lokasi objek sengketa sebagai pihak dalam gugatan menyebabkan gugatan TERBANDING menjadi kurang pihak (plurium litis consortium) karena senyatanya pihak tersebut menyatakan sebagai pihak yang memiliki atau menguasai tanah dan bangunan tersebut, sementara tanah tersebut dimohonkan pula oleh TERBANDING untuk dilakukan pengosongan. Dengan demikian PARA PEMBANDING menyatakan Gugatan TERBANDING mengandung cacat dan patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa demi hukum PARA PEMBANDING Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding berkenan membatalkan Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg dan menyatakan Gugatan TERBANDING semula PENGUGAT tidak dapat diterima (niet ont-vankelijke verklaard) karena Gugatan TERBANDING kurang pihak (Plurium Litis Consortium) tidak menarik Alex sebagai pihak;

#### **TANGGAPAN TERBANDING**

- Bahwa PARA PEMBANDING dalam uraiannya sebagaimana di atas menyatakan bahwa Saksi Alex Efendi, S.H. dan Saksi Fathun Santy, S.E. memberikan keterangan bahwasanya objek sengketa telah dijual oleh PEMBANDING I dan PEMBANDING II kepada seseorang bernama Alex dan bangunan rumah pada lokasi objek sengketa dibangun oleh Alex.
- Bahwa dalil PARA PEMBANDING tersebut merupakan dalil yang keliru secara fatal, karena tidak demikian fakta persidangan yang sebenarnya.
- Bahwa Saksi Alex dalam keterangannya tertanggal 21 Februari 2023 menyatakan "tidak tahu" mengenai sudah dijual atau belum sertifikat objek sengketa tersebut dan jawaban tersebut didasari oleh

Halaman 61 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



pertanyaan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang. Hal tersebut dapat TERBANDING buktikan melalui File Perekaman Standar 17 MB selama 35:44 (tiga puluh lima menit empat puluh empat detik), tertanggal 21 Februari 2023.

- Bahwa letak objek sengketa berdasarkan 7 (tujuh) sertipikat (Vide Bukti P-18, Bukti P-19, Bukti P-20, Bukti P-21, Bukti P-22, Bukti P-23, Bukti P-24) tersebut berbeda dengan sebagaimana yang dijanjikan oleh PEMBANDING I semula TERGUGAT I kepada Almarhum dr. Emir Rasyid. Sebidang tanah berdasarkan 7 (tujuh) sertipikat tersebut berupa tanah kosong tanpa adanya bangunan di atasnya, hal tersebut tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh PEMBANDING I semula TERGUGAT I kepada Almarhum dr. Emir Rasyid yang menjanjikan RUMAH SIAP HUNI.
- Bahwa terhadap 7 (tujuh) sertipikat (Vide Bukti P-18, Bukti P-19, Bukti P-20, Bukti P-21, Bukti P-22, Bukti P-23, Bukti P-24) tersebut merupakan pecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus, Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m2 (enam ribu tujuh ratus lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11647 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16.71.120.001.018-4991.0, terdaftar atas nama Almarhum dr. Emir Rasyid, yang terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus, Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m2 (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, S.T., M.M., yang terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota

Halaman 62 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, sebagai sertipikat induk yang dalam proses jual belinya dengan PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT sebagai Pembeli belum dilunasi sebagaimana mestinya kepada Almarhum dr. Emir Rasyid maupun kepada Ahli Warisnya yang dalam hal ini diwakili oleh TERBANDING semula PENGGUGAT. Hal itu tidak terbantahkan dan tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT. PARA PEMBANDING terkesan hanya mencari-cari celah hukum guna menutup-nutupi fakta hukum yang sudah terbukti dan tidak terbantahkan.

- Bahwa dalam hal ini, guna menghindari adanya peran-peran yang direncanakan atau disajikan oleh pihak-pihak yang memiliki itikad buruk terhadap hak orang lain dan mempermainkan wibawa hukum untuk menguntungkan diri sendiri, menurut TERBANDING sepatutnya digunakan sumber hukum berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor: 3909 K/Pdt.G/1994, yang pada pokoknya menggariskan bahwa: "Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara", yang mana apabila dikajikan dari aspek teoritis, maka pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut sesuai dengan teori hukum acara perdata tentang asas "legitime persona standi in judicio", yang mengandung makna bahwa "Siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak baik selaku PENGGUGAT maupun TERGUGAT". Untuk selanjutnya mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang untuk dipertimbangkan secara bijaksana dan seadil-adilnya.

- 5 Tentang Keberatan Kelima:** Judex Factie Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg telah keliru dan salah menerapkan hukum dengan mengabulkan Gugatan TERBANDING dan menyatakan PARA PEMBANDING telah

Halaman 63 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wanprestasi karena secara factual PARA PEMBANDING telah melakukan pelunasan;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyatakan PARA PEMBANDING telah wanprestasi dan mengabulkan petitum Gugatan angka 2 pada Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 45 sampai halaman 47 berbunyi:

“Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat dan tanggapan dari Tergugat I, II dan III serta surat – surat bukti dan keterangan para Saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak Pengadilan akan mempertimbangkannya sebagai berikut bahwa, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 pada tanggal 15 April 2019, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat), (surat buki P-11) terhadap jual beli sebagaimana tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m<sup>2</sup> (enam ribu tujuh ratus lima meter persegi), terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, antara dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli (surat buki P-9) dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 pada tanggal 15 April 2019, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat), (surat buki P-12) terhadap jual beli sebagaimana tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan antara Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA (selaku ahli waris alm. dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid) dalam hal ini selaku Penjual dengan Tergugat II selaku Pembeli (surat buki P-10);

Menimbang, bahwa nilai jual beli atas 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tersebut diatas yakni antara dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid dengan

Halaman 64 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



Tergugat I dan Tergugat II yang disepakati adalah Rp 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) yang mana harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid sebagaimana disepakati dalam Akta Pengakuan Utang Nomor 09 tertanggal 5 April 2019 dan Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tertanggal 24 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat), selanjutnya Tergugat I selaku Direktur pada PT Cipta Sinar Bersama (Tergugat III) pada tanggal 28 April 2019 telah memberikan cek Bank BTN No. TM 803535 sejumlah Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) (surat buki P-14) kepada dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid namun tidak dapat diuangkan sebagaimana dinyatakan Surat Keterangan Penolakan tertanggal 15 Mei 2019 dari PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. (surat buki P-15) dengan alasan penolakan Dana tidak cukup dan kembali dengan itikad tidak baik, Tergugat I selaku Direktur pada PT Cipta Sinar Bersama (Tergugat III) memberikan cek Bank BTN No. TM 803537 sejumlah Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) tertanggal 15 Mei 2019 (surat buki P-13), namun cek tersebut tidak dapat diuangkan dikarenakan saldo/dana tidak cukup, yang didukung oleh keterangan Saksi dipersidangan yakni Saksi RH. Alex Effendi, S.H, yang pada pokoknya membenarkan pemberian cek kosong dan penolakan atas pencairan cek tersebut, kemudian setelah ditagih berulang kali oleh dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid, Tergugat I menyerahkan 1 (satu) unit mobil Toyota Fortuner senilai Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) serta 7 (tujuh) buah Sertipikat Tanah yang berasal dari Sertipikat Induk dengan SHM Nomor 10630 (obyek perkara a quo) tercatat atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, yang dinyatakan oleh Tergugat I di atasnya berdiri bangunan rumah permanen berlokasi di Perumahan Tanjung Barangan Jalan Talang Kepuh Kecamatan Gandus, Kota Palembang senilai Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) sebagaimana dalam Surat Pernyataan Pelunasan Hutang tertanggal 17 Februari 2020;

Menimbang, bahwa terhadap 7 (tujuh) buah Sertipikat Hak Milik yang diserahkan oleh Tergugat I kepada dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid

Halaman 65 dari 87 hal. putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yakni SHM No. 11422, 11429, 11431, 11432, 11436, 11437, 11456 yang seluruhnya terdaftar atas nama Agung Budi (Tergugat I) (surat buki P-18 sampai dengan P-24) dan seluruhnya berasal dari Pemecahan Sertipikat Hak Milik No 10630 terdaftar atas nama Khaled Ifan S.Q, S.T, M.M, sebagai pembayaran atas jual beli obyek perkara a quo serta hanya berupa tanah kosong tanpa ada bangunan rumah permanen sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Pelunasan Hutang tanggal 17 Februari 2020, yang telah ditandatangani oleh Tergugat I, bahwa berdasarkan keterangan Saksi dipersidangan yakni Saksi RH. Alex Effendi, S.H, dan Saksi Fathun Santy Se, pada pokoknya menerangkan bahwa ke 7 (tujuh) buah Sertipikat Hak Milik terletak dibagian belakang dan belum teralisasinya serta belum ada bangunan sesuai dengan yang diperjanjikan selanjutnya sekarang telah ada bangunan rumah baru yang di bangun oleh pengembang yang baru bernama Alex; Menimbang, bahwa dari tanggapan/bantahan dari Tergugat I, II dan III terhadap penyerahan 7 (tujuh) buah sertipikat tanah yang disepakati nilainya Rp. 800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah),- antara Tergugat I dengan dr. Emir Rasyid sebagaimana Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 tanpa adanya bangunan di atasnya dan 1 (satu) unit mobil Fortuner nilainya Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) telah diterima oleh dr. Emir Rasyid sejak tanggal 24 Februari 2020, telah pula diikuti dengan pemberian kuasa jual dari Tergugat I kepada dr. Emir Rasyid sebagaimana Akta No. 31 Surat Kuasa Jual yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, bahwa dalam Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 tidak dibutukan tanpa ada bangunan di atasnya, namun dalam Akta No. 31 Surat Kuasa Jual yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, disebutkan segala sesuatu yang berada di atasnya dalam arti penjualan terhadap perumahan;

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

Halaman 66 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim di atas sangat keliru dalam menilai fakta-fakta hukum yang telah terungkap di muka sidang perkara in casu, hal mana dapat PARA PEMBANDING jelaskan sebagai berikut:

- Bahwa Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukum tanpa didasarkan pada fakta hukum yang terungkap dipersidangan berdasarkan bukti yang ada, sebab pada bagian akhir pertimbangan hukum halaman 45 alinea ke- 1 ketika mengutip atau menyebut Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA, Majelis Hakim menambahkan keterangan dalam kurung “selaku ahli waris alm. dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid”, hal tersebut tentu sangat tendensius dalam membenarkan argument TERBANDING selaku kuasa waris padahal secara factual berdasarkan Bukti PARA PEMBANDING T1 dan T2.1-6 yang identik dengan Bukti TERBANDING Bukti P-10, secara terang kedudukan hukum Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA ketika melakukan jual beli tanah dengan PEMBANDING II adalah selaku pribadi pemilik tanah vide pemilik Sertipikat Hak Milik No. 10630/Gandus atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA;

“.....Khaled Ifan SQ, ST, MM, MBA (selaku ahli waris alm. dr. Emir Rasyidbin dr. Rasyid) dalam hal ini selaku Penjual dengan Tergugat II selaku Pembeli (surat buki P-10);

- Bahwa Majelis Hakim terbukti memberikan pertimbangan hukum yang tidak didasarkan pada fakta hukum berdasarkan bukti yang terungkap dipersidangan, dimana pada alinea ke-1 halaman 46 Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum dengan kalimat: “.....yang dinyatakan oleh Tergugat I di atasnya berdiri bangunan rumah permanen berlokasi di Perumahan Tanjung Barangan Jalan Talang Kepuh Kecamatan Gandus, Kota Palembang senilai Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) sebagaimana dalam Surat Pernyataan Pelunasan Hutang tertanggal 17 Februari 2020; padahal secara faktual Surat Pernyataan Pelunasan Hutang tertanggal 17 Februari 2020 TIDAK PERNAH ADA DAN TIDAK PERNAH DIBUKTIKAN SERTA TIDAK PERNAH TERUNGKAP DIMUKA PERSIDANGAN;

Halaman 67 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



- Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum mengenai adanya bangunan rumah diatas 7 (tujuh) sertifikat yang diserahkan, didasarkan pada Surat Pernyataan Pelunasan Hutang tertanggal 17 Februari 2020 padahal secara factual Surat Pernyataan Pelunasan Hutang tertanggal 17 Februari 2020 TIDAK PERNAH ADA DAN TIDAK PERNAH DIBUKTIKAN DIMUKA PERSIDANGAN sehingga pertimbangan demikian tentu sangat janggal dan patut untuk dibatalkan’;
- Bahwa berdasarkan Bukti PARA PEMBANDING Bukti T.1 dan T.2-5 dan Bukti T.1 dan T.2-6, yang identik degan bukti TERBANDING Bukti P-11 dan Bukti P-12, PEMBANDING I selaku Pihak Kedua (Pembeli) dalam Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan PEMBANDING II selaku Pihak Kedua (Pembeli) dalam Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, telah melaksanakan kewajibanya dengan cara membayar lunas harga tanah yang telah disepakati sebagaimana tertuang dalam keterangan para pihak halaman 3 Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tanggal 15 April 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tanggal 15 April 2019, kami kutip sebagai berikut:

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

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

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

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

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

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

Halaman 68 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



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

- Bahwa sedangkan terhadap Akta Pengakuan Utang Nomor 09 tanggal 05 April 2019, PEMBANDING I telah melaksanakan semua kewajiban sesuai dengan hasil kesepakatan dengan almarhum dr. Emir Rasyid Bin Rasyid dibuktikan dengan Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tanggal 24 Februari 2020 vide Bukti PEMBANDING Bukti T.1 dan T.2-1-3 berupa minuta Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tanggal 24 Februari 2020 dan Bukti T.1 dan T.2-1-4 berupa Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H;

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

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

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

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



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

5. Uang sebesar Rp.1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah);
6. Mobil fortuner senilai Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
7. 7 sertifikat senilai Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).-
8. 1 sertifikat dititipkan sebagai jaminan pembayaran denda mobil.-

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

Bahwa Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 secara jelas dan tegas merupakan bukti pelaksanaan pemenuhan prestasi atas Akta Pengakuan Hutang No. 09 Tanggal 05 April 2019 yang keabsahan dan daya ikatnya tidak pernah dibantah oleh TERBANDING serta keberadaannya secara tegas diakui oleh TERBANDING dalam posita gugatan angka 8, halmana merujuk Pasal 1925 KUHPerdato jo. Pasal 1926 KUHPerdato, pengakuan tersebut merupakan suatu alat bukti sempurna dan tidak dapat ditarik kembali;

Bahwa bukti lain yang membuktikan jika TERBANDING mengakui keberadaan dan daya ikat Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H adalah baik dalam posita maupun petitum Gugatannya, TERBANDING tidak pernah menyatakan Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 tidak sah dan TERBANDING tidak pernah meminta Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 untuk dibatalkan;

Bahwa Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020, sebagaimana nama, maksud, tujuan, dan isi subtansinya, merupakan pengakuan sepihak dr. Emir Rasyid kepada PEMBANDING I bahwa dr. Emir Rasyid telah menerima pelunasan hutang dari PEMBANDING I serta

Halaman 70 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



merupakan pernyataan selesainya perhitungan (acquit et charge) antara dr. Emir Rasyid dengan PEMBANDING I sekaligus bukti tanda penerimaan pelunasan hutang;

Bahwa lebih lanjut, berdasarkan keterangan saksi TERBANDING yakni saksi Alex Efendi dan Saksi Fathun Santi yang bersesuaian dengan keterangan saksi PARA PEMBANDING Lasmi, didapatkan suatu fakta bahwa PEMBANDING I telah melaksanakan seluruh isi Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020, kepada dr. Emir Rasyid yakni berupa:

- 5) penyerahan uang sebesar Rp. 1.150.000.000,-,
  - 6) penyerahan Mobil Fortuner senilai Rp. 450.000.000,
  - 7) penyerahan 7 sertifikat senilai Rp. 800.000; dan
  - 8) penyerahan 1 sertifikat sebagai jaminan pembayaran denda mobil;
- Adapun rincian 7 (tujuh) buah sertifikat tanah yang disepakati dan telah diserahkan kepada dr. Emir Rasyid pada tanggal 24 Februari 2020 sebagaimana dibukti oleh TERBANDING dalam Bukti P-18 sampai dengan P-24 adalah sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Milik No. 14475 atas nama Agung Budi;
  - Sertipikat Hak Milik No. 14489 atas nama Agung Budi;
  - Sertipikat Hak Milik No. 14490 atas nama Agung Budi;
  - Sertipikat Hak Milik No. 14447 atas nama Agung Budi;
  - Sertipikat Hak Milik No. 14482 atas nama Agung Budi;
  - Sertipikat Hak Milik No. 14484 atas nama Agung Budi;
  - Sertipikat Hak Milik No. 14485 atas nama Agung Budi;
- Bahwa Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat Notaris Anwar Junaidi, S.H adalah bukti authentic sebagaimana dimaksud Pasal 1868 KUHPerdara dan merujuk Pasal 1870 KUHPerdara, Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat Notaris Anwar Junaidi, S.H mempunyai kekuatan pembuktian terkuat, penuh dan sempurna yang kebenaran mengenai apa yang dinyatakan dalam akta tidak perlu dibuktikan dan dibantu dengan alat bukti lain;



## **Pasal 1868 KHPerdata;**

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.

## **Pasal 1870 KUHPerdata;**

“Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.

- Bahwa terkait sistem hukum pembuktian dalam hukum perdata, kaedah hukum *Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 583 K/Sip/1970*, tanggal 10 Februari 1971 menyatakan: “Peradilan Perdata di Indonesia menganut Sistem Hukum Pembuktian berdasar pada asas “negatif wettelijk bewijsleer”. Hal ini terlihat dalam pasal 249 jo 298 H.I.R dan tidak memakai sistem “vrij bewijsleer”, yang 61 menitik beratkan pada keyakinan Hakim belaka. Hal ini dilarang oleh Undang-undang”. Untuk itu demi hukum Majelis Hakim perdata dalam memeriksa dan memutus perkara terikat pada adanya alat bukti yang dibuktikan dipersidangan khususnya alat bukti surat, sehingga terhadap pertimbangan hukum yang didasarkan pada asumsi dan opini atau pendek kata tidak berdasarkan bukti yang terungkap dipersidangan patut untuk dibatalkan;
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim dalam Putusan a quo secara nyata telah keliru dalam menilai fakta hukum dengan menyatakan PARA PEMBANDING telah melakukan wanprestasi sebab secara PEMBANDING I dan PEMBANDING II telah melakukan pelunasan pembayaran tanah dibuktikan dengan Akta Pelunasan Hutang No. 30 tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat Notaris Anwar Junaidi, S.H yang memiliki kekuatan pembuktian terkuat, penuh dan sempurna;

Halaman 72 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa demi hukum PARA PEMBANDING Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding berkenan membatalkan Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg dan menyatakan PEMBANDING I telah melaksanakan semua kewajibannya dengan membayar lunas kepada dr. Emir Rasyid;

## TANGGAPAN TERBANDING

- Bahwa seluruh hal yang diuraikan oleh PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT sebagaimana di atas telah terungkap secara jelas dalam fakta persidangan terhadap 7 (tujuh) sertipikat (Vide Bukti P-18, Bukti P-19, Bukti P-20, Bukti P-21, Bukti P-22, Bukti P-23, Bukti P-24) tersebut merupakan pecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus, Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m<sup>2</sup> (enam ribu tujuh ratus lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11647 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16.71.120.001.018-4991.0, terdaftar atas nama Almarhum dr. Emir Rasyid, yang terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus, Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, S.T., M.M., yang terletak di Jalan Kajang Bayan, Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, sebagai sertipikat induk yang dalam proses jual belinya dengan PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT sebagai Pembeli belum dilunasi sebagaimana mestinya kepada

Halaman 73 dari 87 hal. putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



Almarhum dr. Emir Rasyid maupun kepada Ahli Warisnya yang dalam hal ini diwakili oleh TERBANDING semula PENGGUGAT.

- Bahwa Nilai jual beli atas 2 (dua) bidang tanah sebagaimana di atas antara Almarhum dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid dengan PEMBANDING I dan PEMBANDING II semula TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang disepakati adalah Rp 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) yang mana harus dibayarkan oleh PEMBANDING I dan PEMBANDING II semula TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada Almarhum dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid sebagaimana disepakati dalam Akta Pengakuan Utang Nomor: 09 tertanggal 5 April 2019 dan Akta Pelunasan Hutang Nomor: 30 tertanggal 24 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat).
- Bahwa PEMBANDING I semula TERGUGAT I selaku Direktur pada PT Cipta Sinar Bersama (PEMBANDING III semula TERGUGAT III) pada tanggal 28 April 2019 telah memberikan cek Bank BTN No. TM 803535 sejumlah Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid namun tidak dapat diuangkan sebagaimana dinyatakan Surat Keterangan Penolakan tertanggal 15 Mei 2019 dari PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. dengan alasan penolakan : Dana tidak cukup (Vide Bukti P-14 dan Bukti P-15).
- Bahwa kembali dengan itikad tidak baik, PEMBANDING I semula TERGUGAT I selaku Direktur pada PT Cipta Sinar Bersama (PEMBANDING III semula TERGUGAT III) memberikan cek Bank BTN No. TM 803537 sejumlah Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) tertanggal 15 Mei 2019 namun cek tersebut tidak dapat diuangkan dikarenakan saldo/dana tidak cukup (Vide Bukti P-13 dan Bukti P-15).
- Bahwa setelah ditagih berulang kali oleh Almarhum dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid, PEMBANDING I semula TERGUGAT I menyerahkan 1 (satu) unit mobil Toyota Fortuner senilai Rp. 450.000.000,00

Halaman 74 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



(empat ratus lima puluh juta rupiah) serta 7 (tujuh) buah Sertipikat Tanah yang berasal dari Sertipikat Induk dengan SHM Nomor 10630 (obyek perkara *a quo*) tercatat atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, yang dinyatakan oleh PEMBANDING I semula TERGUGAT I di atasnya berdiri bangunan rumah permanen berlokasi di Perumahan Tanjung Barangan Jalan Talang Kepuh Kecamatan Gandus, Kota Palembang senilai Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) sebagaimana dalam Surat Pernyataan Pelunasan Hutang tertanggal 17 Februari 2020.

- Bahwa setelah dilakukan pengecekan, mobil Toyota Fortuner yang diserahkan oleh PEMBANDING I semula TERGUGAT I masih menjadi jaminan di bank dengan nilai hutang sejumlah Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah). Sehingga dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid melunasi hutang di bank tersebut dengan tujuan untuk mendapatkan bukti surat mobil tersebut berupa BPKB (Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor).
- Bahwa atas 7 (tujuh) buah Sertipikat Hak Milik yang diserahkan sebagai pembayaran hutang dari PEMBANDING I semula TERGUGAT I kepada Almarhum dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid dengan itikad tidak baik, setelah dilakukan pengecekan di lokasi hanya berupa tanah kosong tanpa ada bangunan permanen dan tanah tersebut merupakan kesatuan dari obyek jual beli (obyek perkara *a quo*).
- Bahwa adapun nilai sebenarnya dari 7 (tujuh) buah Sertipikat Hak Milik yang diserahkan oleh PEMBANDING I semula TERGUGAT I kepada dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid hanya bernilai kurang lebih Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
- Bahwa terhadap obyek perkara *a quo* PEMBANDING I dan PEMBANDING II semula TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan itikad tidak baik telah mengalihkan dan atau memperjualbelikan dalam bentuk kavling tanah maupun bangunan kepada pihak lain dengan menggunakan PT Cipta Bangun Bersama (PEMBANDING



III semula TERGUGAT III) sebagai badan hukum selaku pengembang perumahan, yang mana PEMBANDING I semula TERGUGAT I berkedudukan sebagai Direktur dari PT Cipta Bangun Bersama (PEMBANDING III semula TERGUGAT III).

- Bahwa sampai dengan Almarhum dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid meninggal pada tahun 2020, PEMBANDING I dan PEMBANDING II semula TERGUGAT I dan TERGUGAT II baru membayar sejumlah Rp. 1.565.000.000,00 (satu milyar lima ratus enam puluh lima puluh juta rupiah) atas keseluruhan kewajibannya sejumlah Rp. 2.400.000.000,00 (dua milyar empat ratus juta rupiah) kepada dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid. Sehingga PEMBANDING I dan PEMBANDING II semula TERGUGAT I dan TERGUGAT II memiliki kewajiban kekurangan pembayaran kepada TERBADNING semula PENGUGAT selaku ahli waris dari Almarhum dr. Emir Rasyid bin dr. Rasyid sejumlah Rp. 835.000.000,00 (delapan ratus tiga puluh lima juta rupiah).

**6 Tentang Keberatan Keenam:** Judex Factie Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg telah keliru dan salah menerapkan hukum dengan mengabulkan pengosongan tanah objek sengketa;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyatakan menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk mengosongkan tanah pada Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 47 aline ke-2 berbunyi:

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat, karenanya petitum ke 2 dapat dikabulkan; Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk mengosongkan Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus sebagaimana

Halaman 76 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan dan Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan...”,

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim di atas sangat keliru dalam menilai fakta-fakta hukum yang telah terungkap di muka sidang perkara in casu, halmana dapat PARA PEMBANDING jelaskan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tanggal 17 Februari 2023 dan keterangan Saksi Alex Efendi SH tanggal 22 Februari 2023 dan Keterangan Saksi Fathun Santy, SE tanggal 28 Februari 2023, tanah objek sengketa dan bangunan perumahan diatas nya adalah milik Alex sehingga terbukti secara sederhana pertimbangan hukum Majelis Hakim keliru;
- Bahwa secara factual sebagaimana Bukti TERBANDING Bukti P-31 sampai Bukti P-73, alas hak kepemilikan atas tanah objek sengketa adalah Sertipikat Hak Milik atas nama Agung Budi dan atas nama M. Ali Ibrahim, sehingga pertimbangan hukum untuk mengosongkan tanah objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus atas nama

Halaman 77 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Emir Rasyid dan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, haruslah dibatalkan;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim dalam Putusan a quo secara nyata telah keliru dalam menilai fakta hukum dengan menyatakan menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk mengosongkan tanah, sebab tanah tersebut adalah milik Alex;

Bahwa demi hukum PARA PEMBANDING Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding berkenan membatalkan Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg dan menyatakan Menolak Gugatan TERBANDING;

## TANGGAPAN TERBANDING

- Bahwa PARA PEMBANDING sebagaimana dalilnya di atas pada pokoknya menyatakan keberatan atas Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Palembang dalam perkara a quo yang menghukum PARA PEMBANDING untuk mengosongkan obyek perkara a quo dengan dasar pertimbangan hukum bahwa oleh karena PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada TERBANDING semula PENGGUGAT, sebagaimana diuraikan dalam Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 267/Pdt.G/2022/PN.Plg halaman 47 dan 48.
- Bahwa dasar keberatan dari PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT mengenai hal tersebut dikarenakan menurut PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT objek perkara a quo merupakan milik seseorang yang bernama Alex, sehingga PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT menyatakan bahwa Pertimbangan Hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Palembang dalam perkara a quo tersebut keliru.
- Bahwa menurut TERBANDING semula PENGGUGAT dalam hal ini apabila benar objek perkara a quo merupakan milik seseorang yang bernama Alex dan dikuasai olehnya, mengapa PARA PEMBANDING

Halaman 78 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



semula PARA TERGUGAT berkeberatan atas Pertimbangan Hukum tersebut? Bukankah hal tersebut tidak membawa dampak apa pun kepada PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT jika memang benar objek perkara *a quo* merupakan milik seseorang yang bernama Alex dan dikuasai olehnya.

- Bahwa selanjutnya PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT menyatakan alas hak kepemilikan dari Bukti P-31 sampai dengan Bukti P-73 adalah Sertipikat Hak Milik atas nama Agung Budi dan M. Ali Ibrahim (PEMBANDING I dan PEMBANDING II semula TERGUGAT I dan TERGUGAT II), sehingga PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT sebagaimana dalilnya di atas merasa keberatan atas Pertimbangan Hukum *Judex Factie* Pengadilan Negeri Palembang dalam perkara *a quo* yang menjadi dasar yang menghukum PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT untuk mengosongkan objek perkara *a quo*.
- Bahwa Bukti P-31 sampai dengan Bukti P-73 merupakan Sertipikat Hak Milik hasil dari pemecahan yang dilakukan oleh PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT yang berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus atas nama Almarhum dr. Emir Rasyid dan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus atas nama Khaled Ifan SQ, S.T, M.M. yang dibeli oleh PEMBANDING I dan PEMBANDING II semula TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada Almarhum dr. Emir Rasyid dan Khaled Ifan SQ, S.T, M.M. NAMUN SAMPAI SEKARANG BELUM TERLUNASI dan hal tersebut telah terbukti secara jelas dan terang dalam proses pemeriksaan oleh *Judex Factie* Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
- Bahwa apa yang disampaikan oleh PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT hanya merupakan pengulangan saja, sehingga tidak perlu TERBANDING semula PENGGUGAT tanggap lebih jauh.

**7. Bahwa dalil-dalil selanjutnya yang disampaikan oleh PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT hanya merupakan pengulangan dari yang telah disampaikannya dalam MEMORI**



BANDING serta dalil-dalil yang sudah terbantahkan dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Palembang, sehingga dengan demikian TERBANDING semula PENGGUGAT tidak perlu menanggapi lebih jauh atas dalil-dalil PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT dalam MEMORI BANDING untuk selebihnya.

**8. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT** sebagaimana telah ditanggapi oleh TERBANDING semula PENGGUGAT di atas merupakan dalil-dalil yang tidak beralasan hukum dan hanya merupakan upaya pembenaran yang dilakukan oleh PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT atas perwujudan dan pelaksanaan iktikad buruk terhadap perikatan yang diadakan dengan TERBANDING semula PENGGUGAT, sehingga sudah sepatutnya Permohonan Banding oleh PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT untuk dinyatakan ditolak, dan dengan demikian TERBANDING semula PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menolak Permohonan Banding dari PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT.

**6. Bahwa untuk mendukung dalil-dalil TERBANDING semula PENGGUGAT dalam KONTRA MEMORI BANDING** ini dan guna meyakinkan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang agar dapat dipertimbangkan secara maksimal dalam memutuskan perkara *a quo*, dan daftar bukti sebagaimana sebelumnya TERBANDING semula PENGGUGAT telah sampaikan saat pemeriksaan di Pengadilan Negeri Palembang;

Berdasarkan segala uraian dalil-dalil keberatan di atas, maka Terbanding semula Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa perkara *a quo* untuk memberikan putusan sebagai berikut:  
Mengadili:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan banding dari para Pembanding semula para Tergugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 267/Pdt.G/2022/PN.Plg, tertanggal 28 Maret 2023;
3. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo* kepada para Pembanding semula para Tergugat;

Atau,

Apabila Majelis Hakim Tinggi Yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 267/Pdt.G/2022/PN.Plg, tanggal 28 Maret 2023 dan memori banding dari kuasa hukum para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Majelis Hakim tingkat banding berpendapat seperti dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang dikemukakan oleh kuasa hukum para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menurut Pengadilan Tinggi dari keseluruhan uraian dalam memori banding tersebut tidak ada memuat hal- hal yang baru yang dapat membatalkan - merubah putusan Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karenanya memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut sehingga dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, baik dalam Konvensi dan Rekonvensi sehingga dinilai sudah tepat dan benar, dan Majelis Hakim Tingkat Banding tidak melihat adanya hal-hal yang menyimpang dari ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama baik dalam Konvensi dan Rekonvensi yang dinilai sudah tepat dan benar sehingga menjadi pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding sendiri dalam mengadili perkara *a quo*, akan tetapi

Halaman 81 dari 87 hal. putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



setelah Majelis Hakim tingkat banding mempelajari dengan seksama gugatan dari Terbanding semula Penggugat dimana dalam dalil gugatannya pada point / angka 19 menyatakan / mendalilkan:

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

- a. Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.
- b. Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan;

Menimbang bahwa ternyata di dalam petitum gugatannya huruf.

B. pada point. 3. huruf. B. “dalil untuk diserahkan kepada Penggugat seluruhnya” tidak di cantumkan dan karena itu didalam amar putusan Hakim tingkat pertama yang dimintakan banding tersebut juga “dalil untuk diserahkan kepada Penggugat seluruhnya”, juga tidak dicantumkan, menurut Majelis Hakim tingkat banding karena didalam posita gugatan telah didalilkan oleh Terbanding semula Penggugat c/q kuasa hukumnya maka menurut Majelis Hakim tingkat banding dengan dikabulkannya



gugatan Terbanding semula Penggugat maka dalil point 3 huruf b dapat di kabulkan sebagaimana yang didalilkan pada posita gugatan Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 267/Pdt.G/2022/PN.Plg, tanggal 28 Maret 2023 dapat dipertahankan dan dikuatkan, dengan perbaikan sekedar diktum tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding para Pemanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berada dipihak yang kalah, maka ia dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding sebagaimana ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

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

#### **MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari para Pemanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 267/Pdt.G/2022/PN.Plg, tanggal 28 Maret 2023 yang dimintakan banding tersebut, dengan perbaikan yang secara lengkap diktumnya sebagai berikut:

#### **Dalam Konvensi:**

#### **Dalam Eksepsi:**

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

#### **Dalam Pokok Perkara:**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengosongkan obyek sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan;
- b Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.

Selanjutnya untuk diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya:

- a Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan;

Halaman 84 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



- b Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019, seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.
- Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas:
- a Akta Jual Beli Nomor: 056/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat) dengan obyek:
- Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10603/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 4896/Gandus/2019, seluas 6.705 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama DR. Emir Rasyid, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.
- b Akta Jual Beli Nomor: 057/2019 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anwar Junaidi, S.H. (Turut Tergugat) dengan obyek:
- Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10630/Gandus sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2019, Nomor 5723/Gandus/2019,



seluas 6.491 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 04.01.12.01.11648 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 16/71.120.001.018-4992.0, terdaftar atas nama Khaled Ifan SQ, ST, MM, terletak di Jalan Kajang Bayan, Kel. Gandus, Kec. Gandus, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.

- Menghukum Turut Tergugat untuk menaati putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

**Dalam Rekonvensi:**

- Menolak gugatan rekonvensi seluruhnya;

**Dalam Konvensi dan Rekonvensi:**

- Menghukum para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam konvensi / Penggugat I dan Penggugat II dalam rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada hari **Selasa** tanggal **23 Mei 2023** yang terdiri dari Hidayat Hasyim,SH sebagai Hakim Ketua, Kushawi Mukhlis,SH.MH dan Efran Basuning,SH.,M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Supriandi Anwar,SH.MH Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Halaman 86 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.KUSNAWI MUKHLIS,SH.MH.

HIDAYAT HASYIM,SH

2.EFRAN BASUNING,SH.M.Hum,

Panitera Pengganti,

SUPRIANDI ANWAR,SH.MH.

Biaya Perkara :

Meterai Putusan	Rp. 10.000,00
Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00
<u>Pemberkasan / Pengiriman</u>	<u>Rp. 130.000,00</u>
<b>J u m l a h</b>	<b>Rp. 150.000,00</b> (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 87 dari 87 hal.putusan  
No.69/PDT/2023/PT.PLG

**Disclaimer**

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