



P U T U S A N
Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mrh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. Helmiyah Binti Ahmad**, berkedudukan di Jl. Merpati Gatot Subroto RT 33 RW 02, Kuripan, Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, bertindak untuk diri sendiri dan melakukan tindakan hukum selaku Wali dari Anak yang bernama **Muhammad Fauzan Kamila Bin M. Taufiq Yunus**, jenis kelamin laki-laki, umur 19 tahun, berkedudukan di Jl. Merpati Gatot Subroto RT 33 RW 02, Kuripan, Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, sebagai **Penggugat I**;
- 2. Muhammad Noorfajri Bin M. Taufik Yunus**, berkedudukan di Jl. Tasan Panyi RT.007 RW. 02, Rantau Kanan, Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, sebagai **Penggugat II**;
- 3. Muhammad Chairul Bin M. Taufiq Yunus**, berkedudukan di Jl. Sungai Andai Komplek Kesehatan Blok I No.8 RT 08, Sungai Andai, Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, sebagai **Penggugat III**;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mukhtar Yahya Daud, S.H., M.H., Mustakim Aulawi, S.H., dan Aturtorang P. Banjarnahor, S.H., yang masing-masing adalah Advokat/Pengacara yang beralamat di Jl. Belitung Darat, Gang Rahayu, RT. 18 No. 9 Kelurahan Belitung Utara, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Januari 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marabahan tanggal 14 April 2023 Nomor: 13/Srt.K/ PDT/2023/PN.MRH, yang selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

H. Gusti Ivafahrudin, berkedudukan di Jl. Sultan Adam Gang. H. Ismail RT. 023 RW. 002, Surgi Mufti, Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, sebagai **Tergugat**;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Muslim, S.E., S.H. yang merupakan Advokat/Pengacara yang beralamat di Perum Bukit Mekarwangi Block C-15/34, RT.004 RW.005, Kelurahan Mekarwangi,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat dan untuk sementara berdomisili di Komplek Idaman Estate Ruko Jl. Trikora No. 5 Kelurahan Guntung Paikat, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 4 Juli 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marabahan tanggal 5 Juli 2023 Nomor: 20/Srt.K/ PDT/2023/PN.MRH;

Kepala Kantor Pertanahan/ ATR Kabupaten Barito Kuala, berkedudukan di Jl. Jend. Sudirman Kel. Ulu Benteng Marabahan 70513, Kalimantan Selatan, sebagai **Turut Tergugat I**;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Rezha Setiyadi, S.H., Farizal Arma Bandhono, S.Tr., M.H., Arima Koyimatun, S.H., Aris Widia Tamy, A.Md., S.H., Ajie Novanto Hangat, S.H., dan Subli, S.H., yang kesemuanya merupakan pejabat/pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 Mei 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marabahan tanggal 7 Juni 2023 Nomor: 16/Srt.K/ PDT/2023/PN.MRH;

Notaris/PPAT Linda Kenari, S.H., M.H., berkedudukan di Jl. Drs H. H. J. Djok Mentaya No. 101/137, Telawang, Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, sebagai **Turut Tergugat II**;

Dewi Fiqrianti Binti M. Taufik Yunus, bertempat tinggal di Jl. Merpati Gatot Subroto Rt 03 Rw. 02, Kuripan, Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Setelah melaksanakan Pemeriksaan Setempat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 14 April 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marabahan pada tanggal 14 April 2023 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mrh, telah mengajukan gugatan wanprestasi dengan dali-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Desa Sungai Lumbah, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala (Marabahan)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 77 dengan luas 4.770 M², Gambar Situasi No.395/PT.2219/1995. Barito Kuala Tanggal 4 Januari 1997 atas nama Para Penggugat;

2. Bahwa tanah tersebut berupa tanah persawahan sebagaimana gambar terlampir dalam gugatang;
3. Bahwa tanah Hak Milik Para Penggugat tersebut telah ada kesepakatan jual beli dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Linda Kenari, SH., MH (Turut Tergugat II), sesuai Akta Perjanjian yang dibuat pada tanggal 13 Januari 2015 No.65 dengan Harga sebesar Rp.715.500,000 (tujuh ratus lima belas juta lima ratus ribu rupiah);
4. Bahwa dari nilai harga tanah Hak Milik Para Penggugat tersebut yang telah disepakati cara pembayarannya, yaitu :
 - Tanggal 14 dan 15 -Agustus-2014 sebesar Rp.50.000,000 (lima puluh juta rupiah);
 - Tanggal 13-Oktober-2014 sebesar Rp.100.000,000 (seratus juta rupiah);
 - Tanggal 15-Januari-2015 sebesar Rp.207,750,000 (dua ratus tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
 - Tanggal 20-Oktober-2015 sebesar Rp. 100.000,000 (seratus juta rupiah);
 - Tanggal 19-Maret-2020 sebesar Rp. 19.250,000 (sembilan belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Jumlah keseluruhan yang sudah di bayar oleh Tergugat sebesar Rp. 477.000,000 (empat ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah). Sedangkan sisa harga tanah yang belum di bayarkan oleh Tergugat sebesar Rp238.550,000,00 (dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus lima puluh rupiah);

5. Bahwa Para Penggugat telah beberapa kali menagih sisa pembayaran harga tanah tersebut kepada Tergugat agar dibayar, baik secara menemui langsung, melalui via telepon, bahkan melalui Surat Somasi, tertanggal 02 Februari 2023 dan 14 Februari 2023 (Somasi I dan Somasi II) kepada Tergugat, namun sampai saat ini tidak ada tanggapan baik secara lisan maupun secara tertulis dari Tergugat;
6. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat tersebut sangat jelas merupakan **Perbuatan Wanprestasi**. Oleh karena itu maka cukup beralasan Pengadilan Negeri Marabahan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat untuk membayar sisa harga tanah milik Para Penggugat dengan nilai sebesar Rp238.550.000,00 (dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
7. Bahwa Para Penggugat mendapatkan informasi yang tidak diragukan kebenarannya, tanah Hak Milik Para Penggugat yang diperjual belikan kepada Tergugat tersebut, ternyata sudah di balik nama atas nama Tergugat, yang



dilakukan oleh Turut Tergugat I melalui proses dari Turut Tergugat II. Padahal Tergugat masih belum menyelesaikan sisa pembayaran harga tanah tersebut sebesar Rp238.550.000,00 (dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah), sampai saat ini. Sehingga Para Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat baik secara materil maupun immateril, karena sejak tanggal 19 Maret 2020 sampai sekarang ini sudah lebih 3 (tiga) tahun Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar sisa harga tanah milik Para Penggugat sebesar Rp238.550.000,00 (dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) tersebut. Uang tersebut jika diinvestasikan selama 3 (tiga) tahun akan mendapatkan keuntungan dan Para Penggugat telah pula rugi waktu tenaga dan pikiran untuk mengurus penyelesaian masalah tersebut, kerugian tersebut tidak bisa dinilai dengan uang namun patut dan wajar kerugian Para Penggugat tersebut seluruhnya sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara tunai dan sekaligus dengan mata uang yang sah;

8. Bahwa Tergugat sejak ditagihnya sisa pembayaran tanah tersebut baik secara lisan dan secara tertulis (Somasi I dan Somasi II) telah ada tenggang waktu selama 7 (tujuh) hari, namun Tergugat tidak ada itikad baik melakukan pembayaran terhadap sisa uang pembayaran sebesar Rp238.550.000,00 (dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) tersebut. Sesuai Perjanjian Jual Beli, apabila Tergugat tidak menepatinya maka Jual Beli tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 77 dengan luas 4.770 M², Gambar Situasi No.395/PT.2219/1995. Barito Kuala Tanggal 4 Januari 1997 atas nama Para Penggugat batal demi hukum dan kembali kepada nama Para Penggugat, sebagaimana termuat dalam sertipikat tersebut;
9. Bahwa Turut Tergugat III dalam Akta perjanjian tanggal 13 Januari 2015 No.65 termasuk sebagai para penjual tanah (Para Pihak), namun dalam Gugatan Perkara ini Turut Tergugat III tidak ikut sebagai Para Penggugat, sehingga dijadikan sebagai Turut Tergugat III guna kesempurnaan Gugatan Perkara ini dan agar nantinya mentaati isi Putusan Perkara ini;
10. Bahwa karena Gugatan Perkara ini didasarkan atas fakta Surat Bukti yang kuat dan sah menurut hukum, maka beralasan hukum Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap hari apabila lalai melaksanakan Putusan sejak berkecutan hukum tetap sampai dilaksanakannya;
11. Bahwa pula agar Putusan Perkara nanti tidak sia-sia, maka beralasan pula Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan secara serta-merta, walau ada upaya hukum perlawanan Banding maupun Kasasi;

Berdasarkan dari dalil-dalil yang telah Para Penggugat kemukakan diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Marabahan melalui Majelis Hakim yang



memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah menurut hukum perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Linda Kenari, SH., MH (Turut Tergugat II) sesuai Akta perjanjian No.65 yang dibuat pada tanggal 13 Januari 2015 tersebut;
 3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi / cidera janji yang tidak membayar sisa harga tanah milik Para Penggugat;
 4. Menyatakan sah surat bukti dan keterangan saksi yang diajukan Para Penggugat dalam perkara ini;
 5. Menghukum kepada Tergugat untuk membayarkan sisa pembayaran harga tanah milik Para Penggugat dengan nilai sebesar Rp. 238.550.000,- (dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus;
 6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Para Penggugat baik secara materi maupun immateri sebesar sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara tunai dan sekaligus dengan mata uang yang sah;
 7. Menyatakan jual beli tanah antara Para Penggugat (Pihak Pertama) dengan Tergugat (Pihak kedua) batal demi hukum;
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap hari apabila tergugat lalai memenuhi putusan tersebut sejak berkekuatan hukum sampai dilaksanakan berkekuatan hukum tetap;
 9. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta walau ada upaya hukum, Perlawanan,Banding maupun Kasasi;
 10. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara ini;
 11. Menghukum Para Tergugat untuk mentaati Putusan Perkara ini;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I masing-masing hadir kuasanya, sedangkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya meskipun kepadanya telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut sebagaimana Relaas Panggilan Sidang Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mrh tanggal 18 April 2023, Relaas Panggilan Sidang Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mrh tanggal 12 Mei 2023, dan Relaas Panggilan Sidang Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mrh tanggal 9 Juni 2023 yang ditujukan kepada Turut Tergugat II, serta Relaas Panggilan Sidang Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mrh tanggal 27 April 2023, Relaas Panggilan Sidang Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 Mei 2023, dan Relas Panggilan Sidang Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mrh tanggal 9 Juni 2023 yang ditujukan kepada Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Desak Made Winda Riyanthi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Marabahan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Juni 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, Tergugat Konpensi, menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat Konpensi kecuali yang diakui secara hukum kebenarannya;
2. Bahwa, Gugatan Para Penggugat tidak cukup syarat formil, maka haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**) atau **NO**, dengan alasan sebagai berikut :

2.1. Gugatan Penggugat Belum Saatnya Diajukan (Prematur)

Bahwa, Para Penggugat menyatakan tanah objek sengketa yang diuraikan dalam perkara a quo adalah berupa sebidang tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 77, dengan ukuran luas 4770 M², Gambar Situasi No.395/PT.2219/1995, Barito Kuala Tanggal 4 Januari 1997 atas nama:

1. **HELMİYAH Binti AHMAD;**
2. **DEWI FIQRIYANTI Binti MUHAMMAD TAUFİQ YUNUS;**
3. **MUHAMMAD NOORFAJRI Bin MUHAMMAD TAUFİQ YUNUS;**
4. **MUHAMMAD CHAIRUL Bin MUHAMMAD TAUFİQ YUNUS;**
5. **MUHAMMAD FAUZAN KAMILA Bin MUHAMMAD TAUFİQ YUNUS;**

dimana Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan terang status hukum (kedudukan hukum) dalam mengajukan gugatan a quo serta belum adanya Penetapan tentang Ahli Waris tentang status sebidang tanah tersebut, semestinya Para Penggugat terlebih dahulu mengajukan Permohonan Penetapan Ahli Waris atas Harta Warisan Alm. **Sdr. M. TAUFİQ YUNUS**, baru kemudian mengajukan Gugatan terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat lainnya, mengingat salah seorang ahli waris juga dijadikan lawan oleh Para Penggugat sebagai Turut Tergugat III, berdasarkan hal itu **Gugatan Para Penggugat Belum Saatnya Diajukan (Prematur) dan sudah sepatasnya ditolak atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima;**

2.2. Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum Yang Jelas;



Bahwa, Para Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo tidak berdasarkan Hukum yang jelas tetapi hanya berspekulasi sebagaimana uraian gugatannya, hal tersebut dapat dilihat dari Posita Gugatan pada angka 1 (satu), sampai dengan Posita angka 4 (empat), telah menunjukkan kurang sempurnanya mengenai uraian gugatannya Para Penggugat dengan berpedomankan pada **Akta Perjanjian Tanggal 13 Januari 2015, Nomor : 65, dibuat dihadapan LINDA KENARI, SH, MH, Notaris & PPAT Kota Banjarmasin**, yang kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini kemudian memasukkan Tergugat dalam Gugatannya sebagai Pihak;

Bahwa, sebenarnya lahan yang sekarang diakui oleh Para Penggugat sebagai lahan miliknya sesungguhnya telah berpindah tangan ke Tergugat sejak ditanda tangani nya **Akta Perjanjian sebagaimana yang diuraikan diatas**;

Yang tidak boleh dilupakan oleh Para Penggugat apalagi sampai meninggalkan Surat Pernyataan Tambal Sulam Bidang Tanah yang dibuat di Banjarmasin, pada tanggal 28 Januari 2015 oleh Saudara **HAMDANI, DARSANI dan R.MANAF**, yang sudah sama-sama diketahui bersama baik oleh Para Penggugat maupun Tergugat juga Turut Tergugat III, serta di pertegas kembali dengan Akta Jual Beli No. 1200/2015 yang dibuat pada hari Selasa, Tanggal 7 Juli 2015 dibuat dihadapan **IRMA NOVIARTI AHAM, SH, M.Kn, Notaris & PPAT Kota Marabahan**;

Berdasarkan hal ini tersebut, sudah sepantasnya **Gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima**;

2.3. Subjek Hukum Penggugat Kurang Lengkap dan atau Penggugat tidak Memiliki Kualifikasi Hukum sebagai Penggugat;

Bahwa, dalam uraian gugatan Para Penggugat utamanya yang menjelaskan tentang Para Pihak yang berperkara seperti Para Penggugat yang berlawanan dengan Pihak Tergugat dan Para Turut Tergugat, terlihat dengan jelas kalau Para Penggugat tidak lengkap sebagaimana Gugatan Para Penggugat dengan **Register Perkara Nomor : 5/Pdt.G/2023/PN.Mrh**, Tertanggal 14 April 2023;

Berpedomankan pada **Akta Perjanjian Tanggal 13 Januari 2015, Nomor : 65, dibuat dihadapan LINDA KENARI, SH, MH Notaris & PPAT Kota Banjarmasin**, sebagaimana uraian dalam Pasal 1 pada alenia kedua yang tertulis : Sebidang tanah dengan **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 77, dengan ukuran luas 4770 M², Gambar Situasi No.395/PT.2219/1995**, Barito Kuala, Tanggal 4 Januari 1997, tertulis atas nama :

- 1. HELMIYAH Binti AHMAD;**
- 2. DEWI FIQRIYANTI Binti MUHAMMAD TAUFIQ YUNUS;**



3. MUHAMMAD NOORFAJRI Bin MUHAMMAD TAUFIQ YUNUS;
4. MUHAMMAD CHAIRUL Bin MUHAMMAD TAUFIQ YUNUS;
5. MUHAMMAD FAUZAN KAMILA Bin MUHAMMAD TAUFIQ YUNUS;

Bahwa, Posita pada angka 9 (sembilan), ... namun dalam Gugatan Perkara ini, Turut Tergugat III tidak ikut sebagai Para Penggugat, sehingga dijadikan sebagai Turut Tergugat III maka semakin jelaslah dan menunjukkan Subjek Hukum Para Penggugat Kurang Lengkap;

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas Para Penggugat tidak memiliki **Legitima Persona in Standi Judicio**, sebagaimana dimaksud **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1529 K/Pdt/2001 tanggal 29 September 2003 dengan Kaidah Hukumnya "Orang yang mengajukan Surat Gugatan haruslah memiliki Kualitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat "**, sehingga sudah sepantasnya Gugatan Penggugat harus ditolak;

2.4. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Obscur Libel).

Bahwa, Posita pada angka 1 (satu), ... sebidang tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 77, dengan ukuran luas 4770 M2, Gambar Situasi No.395/PT.2219/1995, Barito Kuala Tanggal 4 Januari 1997 atas nama :

1. HELMIYAH Binti AHMAD;
2. DEWI FIQRIYANTI Binti MUHAMMAD TAUFIQ YUNUS;
3. MUHAMMAD NOORFAJRI Bin MUHAMMAD TAUFIQ YUNUS;
4. MUHAMMAD CHAIRUL Bin MUHAMMAD TAUFIQ YUNUS;
5. MUHAMMAD FAUZAN KAMILA Bin MUHAMMAD TAUFIQ YUNUS;

Bahwa, dari kutipan dalam uraian diatas menunjukkan **Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas dan Kabur**, dimana dalam keterangannya Para Penggugat menjelaskan sebidang tanah dengan luasannya saja tanpa menjelaskan Panjang dan Lebar nya serta tidak menunjukkan batas-batas atas bidang tanah dimaksud walaupun dalam Gugatan Para Penggugat sudah menampilkan Gambar (hasil Dokumentasi) yang memperlihatkan lokasi bidang tanah tetapi tidak lah hal tersebut sudah menunjukkan batas sebagaimana yang dimaksud dalam batas dan ukuran yang sebenarnya dalam istilah ukuran;

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas **Gugatan Para Penggugat dapat dikatakan Tidak Jelas dan Kabur (Obscur Libel)**, sehingga sudah sepantasnya Gugatan Penggugat harus ditolak;

2.5. Gugatan Penggugat Lewat Waktu

Bahwa, yang menjadi objek perkara a quo adalah berupa sebidang tanah dengan ukuran luas 4770 M2, Gambar Situasi No.395/PT.2219/1995, Barito



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuala Tanggal 4 Januari 1997, dengan Bukti Kepemilikan berupa **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 77**, atas nama :

1. **HELMIAH Binti AHMAD;**
2. **DEWI FIQRIYANTI Binti MUHAMMAD TAUFIQ YUNUS;**
3. **MUHAMMAD NOORFAJRI Bin MUHAMMAD TAUFIQ YUNUS;**
4. **MUHAMMAD CHAIRUL Bin MUHAMMAD TAUFIQ YUNUS;**
5. **MUHAMMAD FAUZAN KAMILA Bin MUHAMMAD TAUFIQ YUNUS;**

dimana Para Penggugat yang tertulis dalam Pihak sebagai Para Penggugat sebagai Ahli Waris yang sah dari **MUHAMMAD TAUFIQ YUNUS (Alm)**, tanpa **DEWI FIQRIYANTI Binti MUHAMMAD TAUFIQ YUNUS** yang justru di **jadikan TURUT TERGUGAT III**; pada hal yang bersangkutan sebagai Ahli Waris juga, kemudian mengajukan gugatan a quo pada tahun 2023;

Bahwa, kalau dilihat dari Akta Perjanjian Tanggal 13 Januari 2015, Nomor : 65, dan Pengajuan Gugatan Penggugat tahun 2023, dan sudah kurang lebih 7 (tujuh) tahun tanah objek tersebut tidak pernah dipermasalahkan, maka sesuai **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958** dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut dan karenanya **Gugatan Penggugat a quo adalah sudah lewat waktu atau Gugur demi hukum**;

Bahwa, yang sebenarnya Tergugat memiliki tanah tersebut dengan cara jual beli sejak Tahun 2015 hingga sekarang, kemudian lokasi tanah tersebut oleh Tergugat dipelihara dan dijaga serta dipergunakan sebagaimana layaknya dan tidak pernah ada permasalahan apapun juga;

Demikian juga mengacu kepada ketentuan Pasal 1963 KUH Perdata menyebutkan "Siapa yang dengan etiket baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama 20 tahun, dan Siapa yang dengan etiket baik menguasainya selama 30 tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjuk alas haknya", sehingga dengan demikian Tergugat menguasai tanah tersebut sejak tahun 2015, maka pihak lain yang mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut dengan **demikian gugatan yang diajukan Penggugat a quo telah lewat waktu atau Gugur demi hukum**;

Selain itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 32 yaitu : "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.”

Dengan dasar ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut, maka sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan;

Dengan demikian, maka sudah sepantasnya **Gugatan Penggugat Lewat Waktu ini, harus dinyatakan di Tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;**

2.6. Gugatan Penggugat Error in Persona (salah orangnya)

Bahwa, Para Penggugat dalam menyusun gugatannya tidak teliti dan tidak cermat untuk menentukan siapa yang patut dan atau layak menjadi Pihak dalam Gugatan nya, Sebagaimana dalam Gugatan Para Penggugat yang memasukkan : **H. GUSTI IVAFAHRUDDIN**, ditarik dan atau dimasukkan sebagai Tergugat, berdasarkan Bukti Kepemilikan Tanah yang sebelumnya diperoleh dengan cara Jual Beli dari :

- 1. HELMIYAH Binti AHMAD;**
- 2. DEWI FIQRIYANTI Binti MUHAMMAD TAUFIQ YUNUS;**
- 3. MUHAMMAD NOORFAJRI Bin MUHAMMAD TAUFIQ YUNUS;**
- 4. MUHAMMAD CHAIRUL Bin MUHAMMAD TAUFIQ YUNUS;**
- 5. MUHAMMAD FAUZAN KAMILA Bin MUHAMMAD TAUFIQ YUNUS;**

kepada Tergugat, maka untuk itu gugatan Para Penggugat yang **ditujukan kepada Tergugat adalah SALAH ORANG**, seharusnya **Gugatan Para Penggugat ditujukan kepada Saudara HAMDANI, dan DARSANI serta R.MANAF;**

Dengan demikian, maka sudah sepantasnya **Gugatan Para Penggugat dikatakan salah orang dan, harus dinyatakan di Tolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;**

2.7. Gugatan Tidak Memenuhi Unsur Wanprestasi

Bahwa, Gugatan Para Penggugat telah keliru dengan mengkatagorikan kepada Tergugat telah Wanprestasi sebagaimana dalam Gugatan Penggugat pada Posita angka 3 (tiga), Posita angka 4 (empat), Posita angka 5 (lima), Posita angka 6 (enam) dan Posita angka 7 (tujuh) serta Posita angka 8 (delapan), dengan uraian yang telah disampaikan oleh Para Penggugat yang menyatakan Tergugat Wanprestasi, sehingga harus membayar kekurangan dari Prestasi yang ada dan kemudian mengganti kerugian kepada Para



Penggugat, ini hal yang tidak wajar dan tidak pantas ditujukan kepada Tergugat;

Berdasarkan dalil-dalil Para Penguat tersebut di atas, selain tidak jelas apa yang dipermasalahkan terhadap diri Tergugat, yang nyata-nyata dalam hal ini Tergugat bukan terkait dalam persamaian Para Penguat dengan urusan tanah tersebut, sehingga Tergugat tidak termasuk telah melakukan Wanprestasi sebagaimana yang di dalilkan oleh Para Penguat;

Bahwa secara hukum, Wanprestasi sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1238 KUH Perdata adalah Kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Selanjutnya, terkait unsur wanprestasi, Subekti dalam Hukum Perjanjian menerangkan 4 (empat) unsur dalam wanprestasi, antara lain :

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

Sebagaimana uraian dalam unsur-unsur tersebut di atas jelas kalau Tergugat tidak termasuk dalam angka 1 (satu) sampai dengan angka 4 (empat) tersebut;

Dengan demikian dapat dikemukakan Gugatan Para Penguat yang menyatakan Gugatan Wanprestasi sudah seharusnya **ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;**

2.8. Petitum Tidak Jelas

Bahwa, Para Penguat sebagaimana dalam Petitum angka 6 (enam), telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi; Petitum Penguat ini jelas petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Para Penguat dengan Tergugat, sehingga Perbuatan Wanprestasi apa yang telah Tergugat lakukan, yang dimintakan Pra Penguat kepada Majelis Hakim adalah Petitum yang keliru dan tidak jelas;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana Gugatan Para Penguat Tidak Jelas, dalil gugatan Para Penguat saling bertentangan, maka **gugatan Para Penguat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya dinyatakan TIDAK DITERIMA (Niet Onvankelijk verklaand) atau NO;**

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, apa yang sudah dikemukakan Tergugat dalam Eksepsi diatas mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa, Tergugat menyatakan menolak seluruh dalil Gugatan Para Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang secara nyata dan tegas diakui kebenarannya menurut hukum;
3. Bahwa, tentang Hubungan Hukum antara Para Penggugat dan Tergugat tidak ada hubungan dalam bentuk apapun;
4. Bahwa, Para Penggugat wajib membuktikan dalil-dalilnya (Actori Incumbit Probatio), sebagaimana dalam Asas Hukum Perdata mengenal istilah barang siapa yang mendalilkan maka dia wajib membuktikan, sehingga Para Penggugat tidak boleh berargumen dalam hal-hal yang semu dan atau asumsi-asumsi yang tidak benar demi memuluskan niatan yang tidak baik tersebut, yaitu ingin memiliki tanah yang sudah dimiliki oleh orang lain, sebagaimana dalam Pasal-Pasal dalam KUHPerdata menyerahkan kepada pihak yang memikul beban wajib bukti kepada orang yang menyatakan berhak atas suatu barang;

Beban pembuktian tercantum dalam Pasal 163 HIR, Pasal 283 Rbg, Pasal 1865 BW, yang berbunyi "Barang siapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasar pada suatu peristiwa untuk menguatkan hak itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak tahu peristiwa itu" Ketentuan di atas itu, dimana bunyi pasal tersebut perlu dirinci seperti berikut:

1. Barang siapa yang mengatakan mempunyai hak, dia harus membuktikan adanya hak itu, Biasanya penggugat yang mengatakan mempunyai hak, maka penggugat lah yang harus diberi beban pembuktian lebih dahulu;
 2. Barang siapa yang menyebutkan suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya, dia harus membuktikan adanya peristiwa tersebut;
 3. Barang siapa yang menyebutkan suatu peristiwa untuk membantah adanya hak orang lain, dia harus membuktikan adanya peristiwa itu;
- Terutama penggugat wajib membuktikan peristiwa yang diajukannya, sedang tergugat berkewajiban membuktikan bantahannya;
5. Bahwa, Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat;
 6. Bahwa, Para Penggugat telah berusaha mengait-ngaitkan Tergugat dalam proses perjalanan untuk mendapatkan atas harga tanah yang sekarang dijadikan permasalahan oleh Para Penggugat dalam keseluruhan uraian Gugatannya; Untuk uraian Para Penggugat terlihat dalam uraian gugatannya (khususnya Posita pada angka 3 sampai dengan Posita pada angka 6 terlihat dengan **NAMPAK** dalil-dalil gugatan Para Penggugat adalah mengada-ada juga Rekayasa dan terdapat Pengulangan akan tetapi hal tersebut terlepas



apakah dalil tersebut murni kebenaran yang ada pada diri Para Penggugat atau berasal dari luar diri Para Penggugat, tapi yang jelas dalil-dalil tersebut jelas keliru serta tidak didasarkan pada kenyataan yang sebenarnya; Tetapi faktanya, dalil Para Penggugat tersebut dapat diuji pada saat pembuktian nanti pada persidangan berikutnya;

7. Bahwa, terhadap dalil-dalil Para Penggugat yang lain tidaklah perlu Tergugatanggapi karena dalil tersebut tidak ada relevansinya dengan Gugatan a quo;
8. Bahwa, terhadap dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana dalam angka 6 diatas hal ini perlu dibuktikan secara tersendiri oleh Para Penggugat, makanya Tergugat tidak perlu tanggap lebih jauh, oleh karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
9. Bahwa, karena Gugatan Para Penggugat tidak beralasan hukum dan bukti yang cukup, dan sebaliknya merupakan perbuatan itu adalah dari Para Penggugat sendiri, maka dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana dalam Posita angka 5 sampai dengan Posita angka 8 sudah seharusnya dikesampingkan, dan Tergugat menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya karena uraian Gugatan mengada-ada, dalam seluruh dalil Para Penggugat dalam gugatannya;
10. Bahwa, Tuntutan mengenai pelaksanaan Putusan lebih dahulu dari pada Para Penggugat adalah sangat mengada-ada antara lain sebagai berikut :
 - 10.1 Bahwa, Tergugat menolak dalil Para Penggugat pada Posita Gugatan angka 11 sebagaimana dalam Gugatan a quo, mengenai permohonan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum Verzat, Banding maupun Kasasi (uit voerbaar bij voorraad), karena hal sangat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung ("SEMA") R.I No.Um/282/VI/1136/III/69 tertanggal 2 Juli 1969 Jo. SEMA No.3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil Jo. SEMA No.4 tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001 tentang Permohonan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil yang ditujukan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia, yang menyatakan bahwa : "Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan : agar setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang



membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta”;

10.2 Bahwa, selanjutnya dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, putusan uit voerbaar bij voorraad hanya dapat dijatuhkan apabila jika ada suatu tanda alas hak yang otentik, atau jika telah ada suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

10.3 Bahwa, meskipun terdapat akta otentik maupun suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, quod non, terhadap permohonan uit voerbaar bij voorraad ini, Mahkamah Agung R.I berpendapat sebagai berikut :

- a. SEMA R.I. No.03/2000 tertanggal 21 Juni 2000: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) dan tuntutan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBG serta Pasal 332 RV;
- b. SEMA R.I. No.4/2001 tertanggal 20 Agustus 2001: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Dengan demikian telah terbukti atas tuntutan para Penggugat mengenai Putusan Serta Merta (UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD), dalam gugatan a quo adalah tidak sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya, sudah sepatutnya gugatan a quo ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

11. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat kemukakan sebagaimana Eksepsi Dalam Jawaban dan Dalam Pokok Perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak berdasar sama sekali;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, selanjutnya Tergugat, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI



DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) atau NO;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat atau menyatakan setidaknya gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) atau NO;
2. Mengabulkan Jawaban Tergugat seluruhnya;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini; Atau Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

A. Error In Persona

1. Bahwa dalam 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 Poin Rumusan Hukum Kamar Perdata tentang Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah pada huruf d yang berbunyi:

"Kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat Sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa, antara lain yaitu:

- a. *Jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas Sertipikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak, atau*
- b. *Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas Sertipikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai Pihak."*

2. Bahwa menurut hemat Turut Tergugat I, gugatan yang disampaikan oleh Para Penggugat pada intinya mempermasalahkan tentang kesepakatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Linda Kenari, S.H., M.H. antara Para Penggugat dengan Tergugat yang tidak ada hubungan hukum secara langsung dengan Turut Tergugat I sebagaimana disebutkan pada *fundamentum petendi* (vide hal. 3 surat gugatan), dan tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas Sertipikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I. Maka, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020



tersebut, tidak tepat Turut Tergugat I diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga dengan demikian adalah beralasan gugatan *a quo* dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

B. Gugatan Kurang Pihak

1. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37, disebutkan:
(1).Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* dibuktikan dengan Akta mengenai pemindahan hak atas tanah berupa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat dihadapan Irma Noviarti Aham, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Barito Kuala, dan Para Penggugat tidak menarik/menyertakan Irma Noviarti Aham, S.H., M.Kn. sebagai Pihak dalam gugatan *a quo*. Maka dengan demikian Gugatan Penggugat *a quo* dapat dikategorikan sebagai gugatan tidak lengkap, sehingga beralasan gugatan *a quo* dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang Turut Tergugat I uraikan dalam Eksepsi, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan di atas, mohon kiranya untuk dapat dianggap terulang kembali dalam pokok perkara ini, sepanjang ada relevansinya dengan pokok perkara ini;
3. Bahwa Para Penggugat dalam gugatan *a quo* menyatakan "*Bahwa Para Penggugat mendapatkan informasi yang tidak diragukan kebenarannya, tanah Hak Milik Para Penggugat yang diperjual belikan kepada Tergugat tersebut, ternyata sudah di balik nama atas nama Tergugat, yang dilakukan oleh Turut Tergugat I melalui proses dari Turut Tergugat II...*" sebagaimana disebutkan pada *fundamentum petendi* (vide hal. 4 poin 7 surat gugatan);
4. Bahwa terhadap pernyataan Para Penggugat tersebut, perlu Turut Tergugat I sampaikan bahwa benar pada Sertipikat Hak Milik No.00077/Sungai Lumbah yang diterbitkan Tanggal 4 Januari 1997 yang menjadi objek gugatan dalam perkara *a quo* telah terjadi peralihan hak atas tanah yang didaftarkan pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kabupaten karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah berupa Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT;

5. Bahwa dalam hal ini perlu Turut Tergugat I kemukakan tentang dasar hukum yang dijadikan acuan oleh Turut Tergugat I dalam proses peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, yaitu:

- 5.1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria:

Pasal 20 Ayat (2) yang berbunyi:

“Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

- 5.2. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan:

Pasal 4:

- (1). Yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.
- (2). Subjek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-undang ini.

- 5.3 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan:

Pasal 2 ayat (1), ayat (2) huruf a, dan ayat (3) huruf a:

- (1). Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
- (2). Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:
 - a. pemindahan hak karena:
 1. jual beli;
- (3). Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :
 - a. hak milik;

Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2a):

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- (2a) Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan dimaksud pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.



5.4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 dan Pasal 38 yang berbunyi:

Pasal 37:

- (1). Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2). Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 38:

- (1). Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

5.5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan:

Pasal 1:

- (1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar Pajak Penghasilan.

Pasal 2 ayat (1), (2) dan (4):

- (1) Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf a, wajib membayar sendiri Pajak Penghasilan yang terutang ke bank persepsi atau Kantor Pos dan Giro sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang.
- (2) Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang



pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya.

- (4) Yang dimaksud dengan pejabat yang berwenang adalah Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat, Pejabat Lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 7:

Badan Pertanahan Nasional hanya mengeluarkan surat keputusan pemberian hak, pengakuan hak dan peralihan hak atas tanah, apabila permohonannya dilengkapi dengan Surat Setoran Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) dan Pasal 3 ayat (3), kecuali permohonan sehubungan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.

- 5.6 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan:

Pasal 4:

- (1). Besarnya Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) adalah sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, kecuali atas pengalihan hak atas Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenai Pajak Penghasilan sebesar 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.
- (2). Nilai pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dengan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, kecuali:
- a. dalam hal pengalihan hak kepada Pemerintah adalah nilai berdasarkan keputusan pejabat yang bersangkutan;



- b. dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang (Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189 dengan segala perubahannya

5.7 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 97, yang berbunyi:

Pasal 97:

- (1). Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.
- (2). Pemeriksaan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estat, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.
- (3). Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
- (4). Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat:
"PPAT ...(nama PPAT ybs).... telah minta pengecekan sertipikat"
kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Pasal 103

- (1). PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.



(2). Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- e. bukti identitas penerima hak;
- f. sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
- g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
- h. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

6. Bahwa mengacu pada ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 20 Ayat (2), Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada Pasal 4, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada Pasal 2 ayat (1), ayat (2) huruf a, dan ayat (3) huruf a, dan pada Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2a), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 dan Pasal 38, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan pada Pasal 1 dan Pasal 7, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan pada Pasal 4, dan Peraturan Menteri



Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 97, dapat kami rangkum sebagai berikut:

- a. Sertipikat Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain karena pemindahan hak melalui jual beli;
 - b. Peralihan Sertipikat Hak Milik karena pemindahan hak melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang;
 - c. Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi;
 - d. Sebelum melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah;
 - e. Akta Jual Beli ditandatangani setelah Wajib Pajak (Pembeli) menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Wajib Pajak (Penjual) menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya;
7. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, disampaikan hal-hal sebagai berikut:
- a. Bahwa Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* telah dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, yaitu Akta Jual Beli Nomor Nomor 1200/2015 tanggal 07 Juli 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Irma Noviarti Aham, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Barito Kuala;
 - b. Bahwa Pembuatan Akta Jual Beli dimaksud dihadiri oleh Pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* dibuktikan dengan ditandatanganinya akta jual beli oleh Pihak Penjual dan Pihak Pembeli, yaitu:
 - 1.1. Helmiyah bertindak selaku diri sendiri, kuasa dari Muhammad Chairul berdasarkan Surat Kuasa Menjual tertanggal 06 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Septi Notariana, S.H., M.Kn. Notaris di Lampung Selatan, dan selaku Ibu yang menjalankan kekuasaan orang tua dari anaknya yang masih dibawah umur yaitu Muhammad Fauzan Kamila berdasarkan Penetapan Pengadilan



Agama Banjarmasin Nomor 0338/Pdt.P/2014/PA.Bjm. tertanggal
19 November 2014 sebagai Penjual;

- 1.2. Dewi Fiqriyanti bertindak atas nama diri sendiri sebagai Penjual;
2. H. Gusti Ivafahrudin bertindak atas nama diri sendiri sebagai Pembeli;
- c. Bahwa Pihak Penjual telah menyerahkan bukti pembayaran Pajak Penghasilan atas Peralihan Hak Atas Tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;
- d. Bahwa pihak pembeli telah menyerahkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;
- e. Bahwa sebelum melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli, PPAT atas nama Irma Noviarti Aham telah melakukan pemeriksaan sebagaimana telah tercatat pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan uraian dan dasar hukum yang Turut Tergugat I kemukakan diatas, dikaitkan dengan data yang ada pada Kantor Peratanahan Kabupaten Barito Kuala, maka dapat disimpulkan bahwa proses peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* telah memenuhi peraturan perundang-undangan dan kebijakan Pemerintah, serta telah melalui proses sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga tidak ada hal lebih lanjut yang perlu Turut Tergugat I sampaikan, dan mengembalikan semuanya kepada kebijaksanaan Majelis Hakim untuk menilainya.

Berdasarkan uraian dan dasar hukum yang Turut Tergugat I kemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dapat memberikan putusan:

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang disampaikan Turut Tergugat I;
2. Menyatakan Peralihan Sertipikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat I telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;



Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya
(ex aequo et bono);

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

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat I, Para Penggugat mengajukan replik tertanggal 7 Agustus 2023 yang dikirimkan secara elektronik pada tanggal 7 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa atas replik Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan duplik tertanggal 15 Agustus 2023 yang masing-masing dikirimkan secara elektronik pada tanggal 15 Agustus 2023;

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

1. Bukti P-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Helmiyah, NIK: 6371026006700014;
2. Bukti P-2 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Muhammad Noorfajri, NIK: 6371022205930004;
3. Bukti P-3 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Muhammad Chairul NIK: 637102504960008;
4. Bukti P-4 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Muhammad Fauzan Kamila NIK: 6371021601030006
5. Bukti P-5 : Fotokopi Kartu Keluarga Nomor: 6371023101080167 atas nama Kepala Keluarga M. Taufiq Yunus;
6. Bukti P-6 : Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris dari M. Taufiq Yunus. Banjarmasin, 24 Juli 2014;
7. Bukti P-7 : Fotokopi Surat Kuasa untuk mengurus balik nama sertifikat tanah kepada Helmiyah di Banjarmasin tertanggal 24 Juli 2014;
8. Bukti P-8 : Fotokopi Silsilah Keluarga M. Taufiq Yunus Bin Yunus yang dibuat di Banjarmasin, 25 September 2014 oleh Helmiyah diketahui Lurah Kuripan;
9. Bukti P-9 : Fotokopi Salinan Penetapan Pengadilan Agama Banjarmasin Nomor: 0295/Pdt.P/2014/PA.Bjm tanggal 21 Oktober 2014 M / 26 Dzulijjah 1435 H;
10. Bukti P-10 : Fotokopi Salinan Akta Perjanjian tertanggal 13 Januari 2015 Nomor: 65 yang dibuat oleh NOTARIS / PPAT Linda Kenari, SH, M.H.;
11. Bukti P-11 : Fotokopi Tanda Terima Penyerahan Surat Berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 77 /Sungai Lumbah An. M. Taufiq Yunus untuk keperluan Balik Nama dan Jual Beli, diterima oleh NOTARIS / PPAT Linda Kenari, SH, M.H.;
12. Bukti P-12 : Fotokopi Rekening Tahapan Bca Telah Terima Setoran Tunai tanggal 19/03/2020 sebesar Rp19.250.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (sembilan belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- 13 Bukti P-13 : Fotokopi Rekening Tahapan (Rekening Koran) atas nama Helmiyah Nomor Rekening: 08275163305;
- 14 Bukti P-14 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik NO. 77 / Desa Sungai Lumbah An. M.Taufiq Yunus, Marabahan Tanggal 02 Januari 1997, Surat Ukur / Gambar Situasi Tanggal 23 Juni 1995 Nomor : 395 / PT.2219 / 1995, Luas : 4.770 M2. Marabahan Tanggal 02 Januari 1997;
- 15 Bukti P-15 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 1200 / 2015 yang dibuat oleh Notaris Irma Noviarti Aham S.H., M.Kn / Pejabat PPAT Barito Kuala Berkantor di Jalan Trans Kalimantan, Rukun Tetangga (RT) 08 RW II, Kelurahan Handil Bakti, Kecamatan Alalak;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-168 tersebut di atas telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya serta telah dibubuhi materai secukupnya, kecuali bukti P-3, P-11, P-14, dan P.15 yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

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

1. Saksi Yasir Arafat dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi ada mantan pekerja di Showroom milik Penggugat I Helmiyah;
 - Bahwa Saksi akan memberikan keterangan mengenai sengketa tanah yang terletak di Sungai Lumbah Kec. Alalak Kab. Batola;
 - Bahwa luas tanah tersebut adalah 4.770 M²;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah tersebut sekarang;
 - Bahwa tanah tersebut bersengketa karena ada tunggakan pembayaran dari pembeli itu yang mana Saksi ketahui oleh karena diceritakan Penggugat I Helmiyah kepada Saksi;
 - Bahwa Pembeli tanah tersebut adalah Tergugat H. Gusti Ivafahrudin;
 - Bahwa Pemilik awal tanah tersebut adalah Almarhum Bapak Taufiq Yunus yang merupakan suami Penggugat I Helmiyah yang kemudian tanah tersebut dijual kepada Tergugat H. Gusti Ivafahrudin;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah tersebut dijual kepada Tergugat H. Gusti Iva fahrudin seharga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) permeternya;
 - Bahwa Saksi mengetahui mengenai harga tanah tersebut dari Penggugat I Helmiyah karena waktu itu Saksi dimintai tolong oleh Penggugat I Helmiyah untuk menunjukan lokasi tanah tersebut, berhubung Saksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui lokasi tanah tersebut sewaktu suami dari Penggugat I Helmiyah masih hidup dan saat itu Saksi menunjukan lokasi tanah tersebut serta Saksi ditunjukkan SHM tanah tersebut;

- Bahwa Saksi tidak tahu berapa total keseluruhan harga tanah tersebut;
- Bahwa Saksi lupa tahun berapa transaksi jual beli tanah tersebut terjadi, seingat saksi kira-kira sudah sekitar 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa setahu Saksi memang ada perjanjian jual beli di Notaris Linda Kenari, S.H.,M.H., ketika itu Saksi ikut mengantarkan ke kantor Notaris tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah disebutkan dalam perjanjian tersebut mengenai pembayaran serta apakah dibayar secara kontan atau kredit;
- Bahwa kondisi tanah tersebut sekarang masih berbentuk tanah sawah.
- Bahwa waktu itu pembayaran pertama sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kata Penggugat I Helmiyah, setelah itu Saksi sudah tidak tahu lagi;
- Bahwa tanah tersebut sudah memiliki SHM atas nama Almarhum Bapak H.M. Taufiq Yunus;
- Bahwa Saksi pernah melihat dan memegang SHM atas tanah tersebut ketika saya diminta untuk memfotokopi SHM tersebut;
- Bahwa ketika terjadi transaksi jual beli atas tanah tersebut, SHM tanah tersebut masih atas nama Almarhum Bapak H.M. Taufiq Yunus;
- Bahwa Saksi tidak tahu pembayarannya melalui apa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan perolehan tanah tersebut apakah sebelum atau sesudah Penggugat I Helmiyah dan Almarhum Bapak H.M. Taufiq Yunus menikah;
- Bahwa dari pernikahan Penggugat I Helmiyah dengan Almarhum Bapak H.M. Taufiq Yunus telah dikaruniai 3 (tiga) orang anak yang bernama Sdr. Muhammad Noorfajri, Sdr. Muhammad Chairul dan Sdr. Muhammad Fauzan Kamila;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa umur Sdr. Muhammad Noorfajri, Sdr. Muhammad Chairul dan Sdr. Muhammad Fauzan Kamila, ketika terjadi transaksi jual beli atas tanah tersebut berlangsung;
- Bahwa yang ikut ke Kantor Notaris adalah Penggugat I Helmiyah, pembeli yaitu Tergugat H. Gusti Ivafahrudin, saksi dan ada satu orang lagi yang tidak saksi kenal;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menjadi saksi transaksi jual beli atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak melihat ketika Penggugat I Helmiyah dan Tergugat H. Gusti Ivafahrudin menandatangani surat perjanjian jual beli atas tanah tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Sdr. Muhammad Noorfajri, Sdr. Muhammad Chairul dan Sdr. Muhammad Fauzan Kamila ikut menandatangani surat perjanjian jual beli atas tanah tersebut atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu isi dari perjanjian jual beli atas tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut memang ingin dijual sejak Almarhum Bapak H.M. Taufiq Yunus masih hidup;
- Bahwa Saksi lupa nomor akta perjanjiannya;
- Bahwa Saksi pernah membaca sekilas perjanjian jual beli atas tanah tersebut dan dicantumkan harga tanah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) permeternya;
- Bahwa Saksi mendatangi lokasi tanah tersebut bersama mediator tiga sampai empat orang pada siang hari dan Saksi masih ingat dulu didepan tanah tersebut ada pohon nangka;
- Bahwa Saksi tidak ada menjelaskan kepada mediator mengenai harga tanah tersebut;
- Bahwa Saksi ada mendengar kalau sisa pembayaran yang masih belum dilunasi lebih kurang Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan itu sudah pernah ditagih tapi belum dibayar juga;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui SHM atas tanah tersebut sekarang ada pada siapa;
- Bahwa Saksi sebelumnya saya pernah menawarkan tanah tersebut kepada Sdr. Fitriadi tapi tidak jadi, setelah itu Saksi dipanggil ke Showroom milik Penggugat I Helmiyah, ketika itu di Showroom ada beberapa orang dan Saksi diminta untuk menunjukan lokasi tanah, ketika itu Saksi diberitahu oleh Penggugat I Helmiyah bahwa tanah tersebut telah dijual seharga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) permeternya dan saya juga diperlihatkan SHM nomor 77 tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya sengketa tanah ini baru dalam bulan ini ketika itu Saksi diberitahu oleh Penggugat I Helmiyah bahwa cicilan tanah belum lunas;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa cicilan belum lunas;
- Bahwa pada saat itu Saksi masuk kedalam ruang Notaris yang ada ibu Linda Kenari didalamnya tapi Saksi tidak ikut duduk;
- Bahwa setahu Saksi harga tanah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) permeternya merupakan harga yang disepakati oleh Penggugat I Helmiyah dan Tergugat H. Gusti Ivafahrudin;
- Bahwa harga tersebut disepakati diawal setelah itu masuk ke ruang Notaris;
- Bahwa Saksi terakhir berkomunikasi dengan Penggugat I Helmiyah dalam bulan ini dan itu setelah kurang lebih 5 (lima) tahun yang lalu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu persisnya siapa saja yang hadir di Kantor Notaris waktu itu yang pasti waktu itu Penggugat I Helmiyah tidak sendiri;
- Bahwa ketika Saksi menunjukan lokasi tanah tersebut sendiri saja, sedang Penggugat I Helmiyah tidak ikut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menawarkan tanah Penggugat I Helmiyah kepada Tergugat H. Gusti Ivafahrudin;
- Bahwa seingat Saksi domisili notarisnya ada di Banjarmasin;
- 2. Saksi Hasmiansyah dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi ada mantan pekerja di Showroom milik Penggugat I Helmiyah;
 - Bahwa Saksi akan memberikan keterangan mengenai masalah jual beli tanah yang terletak di Sungai Lumbah Kec. Alalak Kab. Batola;
 - Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah tersebut sekarang;
 - Bahwa Tanah tersebut bersengketa karena ada tunggakan pembayaran dari pembeli yang mana hal tersebut yang diceritakan oleh Penggugat I Helmiyah kepada Saksi;
 - Bahwa Setahu Saksi, penjual tanah tersebut adalah Penggugat I Helmiyah dan pembelinya adalah Tergugat H. Gusti Ivafahrudin;
 - Bahwa tanah tersebut dijual kepada Tergugat H. Gusti Ivafahrudin seharga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) permeternya dengan uang muka sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan masih ada sisa pembayaran yang belum dilunasi sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah DP Pembayaran Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tersebut termasuk keseluruhan pembayaran atau tidak;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa total keseluruhan harga tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak pernah kelokasi tanah tersebut, tapi Saksi tahu lokasi tanah tersebut ada disebrang POM Bensin dari Penggugat I Helmiyah;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian jual beli atas tanah tersebut, namun Saksi pernah mendengar katanya di Notaris Linda Kenari, S.H..M.H.;
 - Bahwa tanah tersebut sudah ada SHMnya tetapi Saksi kurang tahu atas nama siapa, baru tadi Saksi melihat SHMnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu kapan transaksi jual beli tanah tersebut terjadi, karena Saksi hanya mendengar saja tentang jual beli itu ketika Saksi sedang bekerja di Showroom;
- Bahwa ketika transaksi jual beli tanah tersebut terjadi, Saksi tidak mengetahui apakah Almarhum Bapak H.M. Taufiq Yunus masih hidup atau sudah meninggal;
- Bahwa dari pernikahan Penggugat I Helmiyah dengan Almarhum Bapak H.M. Taufiq Yunus dikaruniai 3 (tiga) orang anak yang bernama Sdr. Muhammad Noorfajri, Sdr. Muhammad Chairul dan Sdr. Muhammad Fauzan Kamila;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa umur Sdr. Muhammad Noorfajri, Sdr. Muhammad Chairul dan Sdr. Muhammad Fauzan Kamila, ketika terjadi transaksi jual beli atas tanah tersebut;
- Bahwa Almarhum Bapak H.M. Taufiq Yunus pernah menikah sebelum menikah dengan Penggugat I Helmiyah yang mana dari pernikahan pertama tersebut Almarhum Bapak H.M. Taufiq Yunus ada memiliki anak yaitu Sdri. Dewi Fiqrianti;
- Bahwa setahu saksi pernikahan pertama Almarhum Bapak H.M. Taufiq Yunus selesai karena bercerai tapi tidak tahu kapan bercerainya;
- Bahwa Saksi tidak pernah ikut ke Kantor Notaris;
- Bahwa Saksi tahu adanya sengketa atas tanah ini baru-baru ini saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan perolehan tanah tersebut, apakah sebelum atau sesudah Penggugat I Helmiyah dan Almarhum Bapak H.M. Taufiq Yunus menikah;
- Bahwa seingat Saksi, waktu itu ada lebih dari dua orang datang ke Showroom, ketika itu di Showroom juga ada Penggugat I Helmiyah dan Saksi Yasir Arafat;
- Bahwa waktu itu Saksi berjarak 5 (lima) meter mendengar tapi kurang jelas, seingat Saksi harga tanah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) permeternya;
- Bahwa Saya ada mendengar dari Penggugat I Helmiyah bahwa sisa pembayaran yang masih belum dilunasi lebih kurang Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu harga tanah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) permeternya ditawarkan kepada siapa saja;
- Bahwa Saksi berhenti bekerja di Showroom sudah 8 (delapan) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak bekerja lagi karena saat itu ada pengurangan pegawai;
- Bahwa pada waktu itu Penggugat I Helmiyah hanya mengatakan bahwa tanah sudah laku, tetapi tidak mengatakan siapa pembelinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Saksi Muhammad Kosim dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi ada mantan pekerja di Showroom milik Penggugat I Helmiyah;
- Bahwa Saksi akan memberikan keterangan mengenai masalah jual beli tanah yang terletak di sebrang POM Bensin Sungai Lumbah Kec. Alalak Kab. Batola;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut sekarang;
- Bahwa tanah tersebut bersengketa karena ada tunggakan pembayaran lebih kurang Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dari pembeli yang mana hal tersebut diceritakan oleh Penggugat I Helmiyah kepada Saksi;
- Bahwa pemilik awal tanah tersebut adalah Penggugat I Helmiyah;
- Bahwa Saksi sejak dulu sudah tahu kalau tanah tersebut milik Penggugat I Helmiyah;
- Bahwa Saksi kurang tahu dijual kepada siapa tanah tersebut;
- Bahwa Saksi kurang tahu apakah tanah tersebut sudah ada SHMnya atau tidak;
- Bahwa Saksi kurang tahu kalau ada orang yang datang ke Showroom;
- Bahwa Saksi pernah melihat copy SHM tanah tersebut baru saja tadi;
- Bahwa saat itu ketika Saksi sedang bersih-bersih di Showroom, Saksi mendengar Penggugat I Helmiyah dan Saksi Yasir Arafat ngobrol bahwa uang muka tanah sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setelah itu Saksi tidak tahu lagi;
- Bahwa saat Saksi mendengar obrolan antara Penggugat I Helmiyah dan Saksi Yasir Arafat tersebut pada tahun 2014, yang mana Almarhum Bapak Taufiq Yunus sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak pernah kelokasi tanah tersebut, tapi Saksi tahu lokasi tanah tersebut ada di sebrang POM Bensin dari Penggugat I Helmiyah;
- Bahwa dari pernikahan Penggugat I Helmiyah dengan Almarhum Bapak H.M. Taufiq Yunus dikaruniai 3 (tiga) orang anak yang bernama Sdr. Muhammad Noorfajri, Sdr. Muhammad Chairul dan Sdr. Muhammad Fauzan Kamila;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa umur Sdr. Muhammad Noorfajri, Sdr. Muhammad Chairul dan Sdr. Muhammad Fauzan Kamila, ketika terjadi transaksi jual beli atas tanah tersebut;
- Bahwa Almarhum Bapak H.M. Taufiq Yunus ada memiliki anak lagi dari istri pertamanya yaitu Sdri. Dewi Fiqrianti;
- Bahwa Saksi kurang tahu apakah Sdri. Dewi Fiqrianti tahu atau tidak kalau tanah tersebut dijual;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui ada tunggakan pembayaran atas tanah tersebut sejak seminggu lalu;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat perjanjian jual beli tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi kurang tahu apakah SHM atas tanah tersebut sudah berubah nama atau tidak;
 - Bahwa saat ada orang yang datang ke showroom wajtu itu, Saksi bersama Saksi Hasmiansyah di Showroom, juga ada Penggugat I Helmiyah dan Saksi Yasir Arafat;
 - Bahwa saat itu Saksi ada mendengar harga tanah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) permeternya, tetapi Saksi kurang mengetahui siapa yang mengatakan itu;
 - Bahwa Saksi berhenti bekerja di Showroom sudah 8 (delapan) tahun;
 - Bahwa Saksi berhenti bekerja di Showroom karena ada pekerjaan lain;
 - Bahwa Saksi kurang tahu kepada siapa tanah tersebut ditawarkan seharga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
 - Bahwa Saksi kurang tahu kalau apakah yang membeli tanah tersebut Tergugat H. Gusti Ivafahrudin atau siapa;
 - Bahwa Saksi tidak pernah mendengar tentang Hamdani, Manap, dan Darsani;
 - Bahwa Saksi kurang tahu kalau sertifikat tanah tersebut telah dibalik nama atau tidak;
4. Saksi Salmah dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi akan memberikan keterangan mengenai surat Akta Jual Beli Tanah;
 - Bahwa Saksi mengiyakan bahwa Akta jual beli yang dimaksud adalah bukti P-15 dan T-8 yang dibuat di Notaris Irma Noviarti;
 - Bahwa pada hari Senin tanggal 18 September 2023 Saksi bersama dengan Penggugat I Helmiyah dan Sdr. Muhammad Noorfajri ke Kantor Notaris Irma Noviarti, namun ketika itu Sdri. Irma Noviarti tidak ada ditempat karena ada acara diluar, dan kami hanya dilayani oleh staf dari Sdri. Irma Noviarti yang bernama Sdri. Undah;
 - Bahwa tujuan Saksi ke Kantor Notaris Irma Noviarti adalah untuk menemani Penggugat I Helmiyah, ketika itu waktu dirumah Saksi ada bertanya kepada Penggugat I Helmiyah kalau ia mau kemana yang mana saat itu dijawab oleh Penggugat I Helmiyah bahwa ia mau ke Kantor Notaris dan Saksi bilang saksi mau ikut;
 - Bahwa sesampai di Kantor Notaris Irma Noviarti, Penggugat I Helmiyah menanyakan tentang surat Akta Jual Beli tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi dengar saat itu Penggugat I Helmiyah mengatakan bahwa ia tidak pernah datang ke Kantor Notaris Irma Noviarti dan tidak pernah tanda tangan pada surat Akta Jual Beli tanah tersebut dan tanda tangan tersebut menurut Penggugat I Helmiyah adalah palsu bukan tanda tangan dia, dan ketika itu Sdri. Undah membuka buku yang diperlihatkan kepada Saksi, Penggugat I Helmiyah dan Sdr. Muhammad Noorfajri;
- Bahwa Selain itu Saksi juga mendengar Sdri. Helmiyah bertanya kenapa surat Akta Jual Beli tanah No.1200 tahun 2015 tersebut bisa terbit dan Sdri. Undah menjawab bahwa kalau dia juga tidak tahu karena surat tersebut dari awal kosong isinya dan surat itu adalah orderan dari Notaris Linda Kenari;
- Bahwa Saksi ke Kantor Notaris Irma Noviarti Pada hari senin tanggal 18 September 2023 sekitar jam 10.00 Wita;
- Bahwa Selain memiliki tanah Penggugat I Helmiyah juga memiliki Showroom dan jual Gas;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat I Helmiyah sejak tahun 2002;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Notaris Linda Kenari;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada transaksi dengan Notaris Linda Kenari;
- Bahwa saat itu Penggugat I Helmiyah membawa surat Akta Jual Beli tanah No.1200 tahun 2015 tersebut;
- Bahwa Saksi sebelumnya pernah melihat surat Akta Jual Beli tanah No.1200 tahun 2015 tersebut di rumah Penggugat I Helmiyah pada tahun 2023;
- Bahwa Penggugat I Helmiyah pernah bercerita kepada Saksi bahwa ia ada menjual tanah namun Saksi tidak mengetahui dijual kepada siapa dengan harga berapa;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) 6371040801660002, atas nama Gusti Ivafahrudin, H;
2. Bukti T-2 : Fotokopi Bukti Setoran, pada Bank BCA dengan Rekening Nomor: 827 516 3305 atas nama Helmiyah, pada tanggal : 25 – 07 – 2014, senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
3. Bukti T-3 : Fotokopi Bukti Setoran, pada Bank BCA dengan Rekening Nomor: 827 516 3305 atas nama Helmiyah, pada tanggal : 13 – 10 – 2014, senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
4. Bukti T-4 : Fotokopi Salinan Akta Tanggal 13 Januari 2015, dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor : 65;
5. Bukti T-5 : Fotokopi Bukti Setoran pada Bank BCA dengan Rekening Nomor : 827 516 3305 atas nama Helmiyah, pada tanggal: 15 – 01 – 2015, senilai Rp207.750.000,00 (dua ratus tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
6. Bukti T-6 : Fotokopi Bukti Pembayaran pada tanggal 16 Januari 2015 sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah), untuk pembuatan Akta Perjanjian Nomor : 65, Tertanggal 13 Januari 2015, yang dibuat pada Kantor NOTARIS/PPAT Linda Kenari, S.H., M.H.;
7. Bukti T-7 : Fotokopi Surat Pernyataan Tambal Sulam Bidang Tanah, yang dibuat oleh Hamdani, Darsani Dan R.Manaf pada tanggal 28 Januari 2015;
8. Bukti T-8 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor :1200/2015 tertanggal 7 Juli 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Irma Novianti Aham, S.H., M.Kn, Notaris dan PPAT Kabupaten Barito Kuala;
9. Bukti T-9 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 77 atas tanah yang terletak di Desa Sungai Lumbah, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan;
- 10 Bukti T-10 : Fotokopi bukti setoran pada Bank BCA dengan Rekening Nomor : 827 516 3305 atas nama Helmiyah, pada tanggal : 20-10-2015 senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- 11 Bukti T-11 : Screenshoot Percakapan telpon melalui media WhatsApp antara Helmiyah dan H. Gusti Iva Fahrudin sejak tanggal 16 September 2020 sampai dengan 19 September 2020;
- 12 Bukti T-12 : Fotokopi Bukti Setoran pada Bank BCA dengan Rekening Nomor : 827 516 3305 atas nama Helmiyah, pada tanggal : 19 – 03 – 2020, senilai Rp19.250.000,00 (sembilan belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- 13 Bukti T-13 : Fotokopi total perhitungan pembayaran untuk SHM 77 seluas 4770 M² sejumlah Rp477.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah);
- 14 Bukti T-14 : Screenshoot percakapan melalui media WhatsApp antara Helimayah dengan H. Gusti Iva Fahrudin pada tanggal 13 Juni 2023;
- 15 Bukti T-15 : Fotokopi Kwitansi pembayaran dari H. Gusti Iva Fahrudin sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai sebagian pembelian sebidang tanah SHM No.77/ Desa Sungai Lumbah, tertulis a/n M. Taufiq Yunus yang dibuat di Banjarmasin tertanggal 25 Juli 2014 ;
- 16 Bukti T-16 : Fotokopi bukti untuk pembayaran Pajak Bumi dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan (PBB) atas bidang tanah pada Obyek Pajak di Jalan Trans Kalimantan atas SHM No.77 Desa Sungai Lumbah, Kec. Alalak Kab. Batola;

17 Bukti T-17 : Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas bidang tanah pada Obyek Pajak di Jalan Trans Kalimantan atas SHM No.77 Desa Sungai Lumbah, Kec. Alalak Kab. Batola;

Menimbang, bahwa bukti surat T-1 sampai dengan T-17 tersebut di atas telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya serta telah dibubuhi materai secukupnya, kecuali bukti T-6, T-13, dan T-16 yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Hamdani dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi akan menjelaskan Bukti T-7 tentang Surat Tambal Sulam Sebidang Tanah atas nama Taufiq Yunus;
 - Bahwa Saksi pernah datang ke Kantor Notaris Linda Kenari diajak oleh Sdr. Darsani tetapi Saksi hanya disuruh menunggu diluar, Saksi tidak dilibatkan;
 - Bahwa Saksi tidak tahu mengenai sistem pembayaran antara Penggugat I Helmiyah dengan Tergugat H. Gusti Ivafahrudin, yang menjelaskan mengenai pembayaran adalah salah satu dari tim kami yaitu Sdr. Darsani;
 - Bahwa setahu Saksi harga tambal sulam disepakati dengan Tergugat H. Gusti Ivafahrudin senilai Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) permeter;
 - Bahwa Saksi, sdr. Darsani dan H. Manav adalah satu tim untuk penjualan tanah, yang mana tanah yang pertama kali mau dijual adalah tanah yang berada dibelakang objek sengketa, namun saat itu Tergugat H. Gusti Ivafahrudin tidak mau membeli tanah yang dibelakang yaini tanah yang awalnya tim Saksi tawarkan jika tanah yang di depan yaini milik H.Taufiq Yunus tidak dibeli juga, sehingga harga tanah didepan dan dibelakang disamakan menjadi Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) permeter. Sedangkan kata Sdr. Darsani, Penggugat I Helmiyah menjual tanahnya kepada Tergugat H. Gusti Ivafahrudin seharga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) permeter, sehingga Saksi, sdr. Darsani dan H. Manav bersepakat dengan H. Gusti Ivafahrudin bahwa kami bertiga yang akan membayar kekurangan harga tanah senilai Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) permeter tersebut;
 - Bahwa Saksi bersama sdr. Dasrani, dan H. Manav bersedia untuk membayar kekurangan harga tanah senilai Rp50.000,00 (lima puluh ribu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) permeter tersebut karena harga tanah dibelakang objek sengketa tersebut yang akan menutupi kekurangannya;

- Bahwa kesepakatan tambal sulam tersebut dibuat antara tim yang bertiga yaitu Saksi, sdr. Dasrani, dan H. Manav dengan Tergugat H. Gusti Ivafahrudin, sedang Penggugat I Helmiyah tidak mengetahui tidak mengetahui tentang Surat Pernyataan Tambal Sulam tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui isi perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat di Notaris Linda Kenari, yang tahu adalah Sdr. Darsani;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu Saksi dari Sdr. Darsani nilai uang tambal sulam tersebut sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi tanah yang menjadi objek sengketa tersebut SHMnya sudah terbit;
- Bahwa setahu Saksi yang hadir di Kantor Notaris Linda Kenari waktu itu adalah Tergugat H. Gusti Ivafahrudin, Penggugat I Helmiyah dan Sdr. Darsani;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya perjanjian di Notaris Irma Noviarti yang saya tahu di Notaris Linda Kenari;
- Bahwa Saksi pernah datang kerumah Penggugat I Helmiyah terkait masalah kekurangan pembayaran senilai Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per meter tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah yang menjadi objek sengketa tersebut ada di Desa Sungai Lumbah Kec. Alalak Kab. Batola;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut berupa tanah pertanian;
- Bahwa sekarang yang menguasai tanah tersebut adalah Tergugat H. Gusti Ivafahrudin;
- Bahwa kekurangan pembayaran sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) permeter tersebut belum dibayarkan kepada Penggugat I Helmiyah karena kesepakatannya pembayaran tersebut akan dilakukan apabila pembayaran tanah yang dibelakang telah selesai dilakukan yang mana tanah yang dibelakang belum selesai pembayaran dan surat-suratnya;
- Bahwa Tergugat H. Gusti Ivafahrudin mengatakan bahwa untuk pembayaran tanah sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) permeter sudah dibayar lunas, sedangkan kekurangan sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) permeter tersebut belum lunas;
- Bahwa Saksi dan Tim mau menutupi kekurangan pembayaran sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) permeter tersebut karena keuntungan harga tanah yang dibelakang bisa untuk menutupi kekurangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) permeter tanah yang didepan;

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat I Helmiyah mengetahui kalau yang akan membayar kekurangan sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) permeter tersebut adalah Saksi, sdr. Darsani, dan H. Manav;
 - Bahwa Saksi ke Notaris Linda Kenari pada tahun 2016;
 - Bahwa pada waktu itu yang datang kesana ada Sdr. Darsani, Tergugat. H. Gusti Ivafahrudin dan Penggugat I Helmiyah;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui isi perjanjian antara Tergugat H. Gusti Ivafahrudin dengan Penggugat I Helmiyah;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang tanda tangan perjanjian jual beli tanah tersebut;
 - Bahwa awalnya yang mau mencari tanah adalah Sdr. Darsani, dia mau minta carikan tanah sebanyak 20 hektar, lalu Saksi dan H. Manaf mencarikan tanah yang dimaksud dan kami mendapatkan tanah tersebut, namun setelah berjalannya waktu ternyata Sdr. Darsani tidak punya uang untuk pembayaran dan ternyata orang yang mencari tanah tersebut adalah Tergugat H. Gusti Ivafahrudin, setelah itu kami bertiga bergabung;
2. Saksi Syamsiah dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi akan memberikan keterangan mengenai bukti surat T-2, T-3, T-5, T-10 dan T-12;
 - Bahwa setahu Saksi antara Tergugat H. Gusti Ivafahrudin dengan Pengugat I Helmiyah ada keterkaitan sebagai penjual dan pembeli;
 - Bahwa Saksi sering bertemu dengan Tergugat H. Gusti Ivafahrudin karena Tergugat H. Gusti Ivafahrudin sering ke Kantor tempat Saksi bekerja untuk menemui pimpinan Saksi yaitu Sdri. Maria;
 - Bahwa Tergugat H. Gusti Ivafahrudin sering menemui Sdri. Maria karena mereka merupakan relasi bisnis dan Sdri. Maria sering kali meminta Saksi untuk menyetor uang ke rekening BCA atas nama Penggugat I Helmiyah;
 - Bahwa Sepengetahuan Saksi dari Sdri. Maria, Saksi diminta menyetor uang ke rekening BCA atas nama Penggugat I Helmiyah untuk pembayaran tanah;
 - Bahwa Tergugat H. Gusti Ivafahrudin relasi kerja Sdri. Maria, yang mana Sdri. Maria memiliki toko di Jln. Sudimampir dan Tergugat H. Gusti Ivafahrudin sering datang ke Toko Sdri. Maria;
 - Bahwa yang meminta Saksi untuk menyetor uang ke rekening BCA atas nama Penggugat I Helmiyah adalah Sdri. Maria;
 - Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah yang dijual oleh Penggugat I Helmiyah kepada Tergugat H. Gusti Ivafahrudin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya akta Notaris;
- Bahwa Saksi menyetor uang ke rekening BCA atas nama Penggugat I Helmiyah sebanyak 5 (lima) kali;
- Bahwa Saksi menyetor uang ke rekening BCA atas nama Penggugat Helmiyah pada tahun 2014 sebanyak 2 (dua) kali, tahun 2015 sebanyak 2 (dua) kali dan terakhir di tahun 2020;
- Bahwa total keseluruhan uang yang telah Saksi setorkan ke rekening BCA atas nama Penggugat I Helmiyah adalah Rp.477.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu dari mana sumber uang yang Saksi setorkan ke rekening BCA atas nama Penggugat I Helmiyah tersebut karena Saksi hanya melaksanakan perintah dari Sdri. Maria selaku pimpinan Saksi;
- Bahwa Sdr. Mikael dan Sdr. Zakaria adalah teman Saksi yang juga bekerja pada Sdri. Maria statusnya sama seperti Saksi, jadi untuk penyetoran pada tahun 2014 dan tahun 2020 dilakukan oleh teman Saksi Sdr. Mikael dan Sdr. Zakaria;
- Bahwa Saksi berangkat ke Bank ditemani oleh Sdr. Zakaria sebanyak 4 (empat) kali;
- Bahwa yang tanda tangan slip penyetoran tersebut adalah sdr. Marian, Saksi hanya mengambil slipnya di bank sedang sdri. Maria yang tanda tangan dan kemudian Saksi hanya bertugas menyetorkan ke bank;
- Bahwa Saksi tahu kalau uang yang Saksi setorkan ke rekening BCA atas nama Penggugat I Helmiyah untuk keperluan pembayaran tanah karena Saksi pernah mendengar sepintas pembicaraan antara Tergugat H. Gusti Ivafahrudin dengan Sdri. Maria pada tahun 2014;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanah yang diperjual belikan tersebut sudah lunas atau belum;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.T.I.1 : Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 00077 / Sungai Lumbah Tanggal 04 Januari 1997 dan gambar situasi Nomor : 395 / PT.2219 / 1995 Tanggal 23 Juni 1995;
2. Bukti T.T.I.2 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 1200 / 2015 tanggal 07 Juli 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Irma Noviarti Aham SH, M.Kn., Notaris di Kabupaten Barito Kuala;
3. Bukti T.T.I.3 : Fotokopi pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tanggal – Juni 2015 dengan objek pajak Sertipikat Hak Milik Nomor 00077/Sungai Lumbah tanggal 04 Januari 1997 atas nama wajib pajak Gusti Ivafahrudin H;



4. Bukti T.T.I.4 : Fotokopi bukti pelunasan pembayaran PPh tanggal 15 April 2015 dari jual beli sebidang tanah dengan objek pajak Sertipikat Hak Milik Nomor 00077 Sungai Lumbah tanggal 04 Januari 1997 atas nama wajib pajak Helmiyah; Menimbang, bahwa bukti surat T.T.I.1 sampai dengan T.T.I.4 tersebut di atas telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya serta telah dibubuhi materai secukupnya, kecuali bukti T.T.I.4 yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, serta dalam hal gugatan wanprestasi ini yang diperjanjikan obyeknya adalah sebidang tanah maka untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan objek sengketa, pada tanggal 23 Oktober 2023 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam gugatan Para Penggugat tersebut sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan tertanggal 23 Juni 2023;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 1 November 2023, Tergugat mengajukan kesimpulan tertanggal 30 Oktober 2023, yang masing-masing telah dikirimkan secara elektronik pada tanggal 1 November 2023, sedangkan Turut Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang dicatat dalam berita acara persidangan harus dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi oleh karena tidak membayar sisa pembayaran dari jual beli tanah milik Para Penggugat dengan berdasarkan pada Akta perjanjian No.65 yang dibuat pada tanggal 13 Januari 2015;

Menimbang, bahwa sebelum menjatuhkan putusan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang apakah Pengadilan Negeri Marabahan berwenang mengadili perkara ini atau tidak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca surat gugatan yang diajukan Penggugat, obyek sengketa berkaitan dengan benda tetap atau benda tidak bergerak berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Sungai Lumbah, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Marabahan;



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 142 ayat (5) *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg), apabila gugatan mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena obyek sengketa berkaitan dengan benda tetap berupa sebidah tanah yang diketahui berada di Kabupaten Barito Kuala, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Marabahan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat mengajukan eksepsi tentang:

- a. Gugatan Para Penggugat belum saatnya diajukan (prematur);
- b. Gugatan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum yang jelas;
- c. Subjek Hukum Para Penggugat kurang lengkap atau Para Pengugat tidak memiliki kualifikasi hukum sebagai Penggugat;
- d. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*);
- e. Gugatan Para Penggugat Lewat Waktu;
- f. Gugatan Para Penggugat *Error in Persona* (salah orangnya);
- g. Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi unsur wanprestasi;
- h. Petitum Gugatan Para Penggugat tidak jelas

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang diajukan oleh Tergugat menyangkut tentang formalitas surat gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Ad. 1. Gugatan Para Penggugat belum saatnya diajukan (prematur)

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat menjelaskan bahwa Gugatan Para Penggugat belum saatnya diajukan atau prematur oleh karena belum adanya Penetapan tentang Ahli Waris tentang status obyek sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Sungai Lumbah, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala mengingat dalam perkara *a quo* salah satu Ahli Waris dari sebidang tanah yang menjadi obyek perkara dijadikan lawan dalam gugatan tersebut sebagai Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa setelah mencermati isi gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah tentang perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dengan berdasarkan kepada suatu perjanjian, maka Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merujuk kepada pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* berpendapat bahwa untuk suatu gugatan wanprestasi dapat dinyatakan prematur seharusnya berdasarkan ketentuan batas waktu yang telah disepakati para pihak dalam perjanjian belum sampai atau karena telah ada penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan kreditur atau debitur. Sehingga, ketidakjelasan status kepemilikan sebidang tanah yang menjadi obyek dalam perjanjian bukanlah menjadi hal yang menjadikan gugatan wanprestasi tersebut prematur, melainkan status kepemilikan obyek yang diperjanjikan tersebut berhubungan dengan sah atau tidaknya perjanjian yang telah dibuat para pihak yang mana hal tersebut bukan lagi termasuk formalitas surat gugatan dan telah masuk dalam ranah pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak;

Ad. 2. Gugatan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum yang jelas

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat mendalilkan bahwa Para Penggugat menjadikan Akta Perjanjian Nomor: 65 tertanggal 13 Januari 2015 sebagai dasar untuk menggugat Tergugat adalah tidak jelas karena masih ada perjanjian lain yang seharusnya tidak ditinggalkan yakni Surat Pernyataan Tambal Sulam Bidang Tanah yang dibuat di Banjarmasin, pada tanggal 28 Januari 2015 dan Akta Jual Beli No. 1200/2015 tertanggal 7 Juli 2015 yang mana kedua perjanjian tersebut menunjukkan bahwa sebidang tanah yang menjadi obyek perjanjian yang diakui Para Penggugat sebagai miliknya sesungguhnya telah berpindah tangan ke Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui perihal apakah benar masih ada perjanjian lain yang seharusnya menjadi dasar hukum selain Akta Perjanjian Nomor: 65 tertanggal 13 Januari 2015 yang diajukan Para Penggugat sebagai dasar untuk menggugat Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi hanya dapat diketahui setelah adanya pembuktian dalam pokok perkara. Sehingga, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut bukan lagi termasuk formalitas surat gugatan dan eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak;

Ad. 3. Subjek Hukum Para Penggugat kurang lengkap atau Para Pengugat tidak memiliki kualifikasi hukum sebagai Penggugat

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat mendalilkan bahwa dengan Para Penggugat menjadikan Dewi Fiqriyanti Binti Muhammad Taufiq Yunus sebagai Turut Tergugat III yang padahal berdasarkan pada Akta Perjanjian Nomor: 65 tertanggal 13 Januari 2015 yang menjadi dasar Para Penggugat untuk menggugat Tergugat diketahui bahwa Turut Tergugat III merupakan salah satu



orang yang tergabung sebagai Pihak Kesatu dalam perjanjian tersebut selain dari Para Penggugat, maka dengan tidak diikutkannya Dewi Fiqriyanti Binti Muhammad Taufiq Yunus sebagai Penggugat menjadikan Subjek Hukum Para Penggugat Kurang Lengkap dan Para Penggugat tidak Memiliki Kualifikasi Hukum sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil posita gugatan Para Penggugat pada poin 9 yang mana Para Penggugat mengakui bahwa Dewi Fiqriyanti Binti Muhammad Taufiq Yunus (Turut Tergugat III) termasuk sebagai para penjual tanah (Para Pihak) dalam Akta perjanjian tanggal 13 Januari 2015 No.65 namun dijadikan Turut Tergugat III demi kesempurnaan surat gugatan oleh karena ia tidak ikut menggugat;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 1243 KUHPerdara menjadikan setiap tiap orang memiliki hak untuk mengajukan gugatan wanprestasi apabila menjadi pihak yang dirugikan, serta berdasarkan pada pendapat Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H dalam bukunya *Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek* yang mendefinisikan Penggugat adalah seseorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan Hakim;

Menimbang, bahwa berdasar pada pasal 1243 KUHPerdara dan pendapat Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H tersebut, Majelis Hakim berpendapat apabila mengajukan sebuah gugatan adalah hak maka setiap orang memiliki hak juga untuk tidak menggugat oleh karena memang yang mengajukan gugatan adalah ia yang ‘merasa’ haknya dilanggar;

Menimbang, bahwa kualifikasi Turut Tergugat tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun, dalam praktiknya Turut Tergugat ditarik menjadi pihak oleh karena ada keterkaitannya dengan sebuah gugatan dan diminta tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat dalam posita surat gugatannya tidak mengesampingkan kedudukan Turut Tergugat III sebagai salah satu penjual (pihak) dalam Akta perjanjian tanggal 13 Januari 2015 No.65 serta dalam petitumnya tidak meminta untuk Turut Tergugat III melakukan perbuatan sesuatu, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat menjadikan Turut Tergugat III berposisi sebagai Turut Tergugat dalam gugatan *a quo* dengan tujuan demi lengkapnya gugatan Para Penggugat adalah sudah tepat oleh karena meskipun Turut Tergugat III tidak ikut menggugat namun Turut Tergugat III tetap perlu diikutsertakan untuk mengetahui dan tunduk pada isi putusan;

Menimbang, bahwa gugatan wanprestasi diajukan berdasarkan suatu perjanjian yang mana hanya para pihak yang ikut dalam perjanjianlah yang



memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan. Dalam hal Tergugat tidak membantah bahwa Para Penggugat adalah pihak yang ikut dalam Akta Perjanjian Nomor: 65 tertanggal 13 Januari 2015, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi Tergugat tentang Para Penggugat tidak berkualifikasi sebagai Penggugat haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak;

Ad. 4. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat mendalilkan bahwa Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur oleh karena Para Penggugat hanya menjelaskan sebidang tanah yang menjadi obyek perjanjian dengan luasannya saja tanpa menjelaskan panjang dan lebarnya serta tidak menunjukkan batas-batas atas bidang tanah yang dimaksud;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat kabur atau tidak jelas ditentukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya;
2. Tidak jelas objek yang disengketakan, seperti tidak menyebut letak lokasi, tidak jelas batas, ukuran, dan luasannya dan atau tidak ditemukan objek sengketa;
3. Terdapat saling pertentangan antara posita dengan petitum;
4. Petitum tidak terinci, atau hanya berupa kompositur atau *ex aequo et bono*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut Majelis hakim berpendapat bahwa sebenarnya tidak mudah untuk menentukan suatu gugatan adalah kabur atau tidak, karena mengenai teknis menguraikan suatu posita dan petitum pada pokoknya tidak terdapat aturan atau tata cara tertentu, karena gaya bahasa, pengetahuan dan pemahaman setiap sarjana hukum untuk menguraikan suatu peristiwa yang dituangkan dalam suatu posita dan petitum suatu gugatan pasti akan berbeda satu sama lainnya;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama seluruh uraian posita dan petitum gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa uraian posita dan petitum gugatan Para Penggugat telah cukup terang dan jelas oleh karena Para Penggugat telah menjelaskan jenis gugatan yang diajukan adalah wanprestasi, dasar peristiwa mengajukan gugatan, dasar hukum, obyek yang diperjanjikan, bentuk prestasi yang tidak dipenuhi, keterkaitan dasar peristiwa dan dasar hukum, serta hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat. Sehingga, tidak dijelaskannya batas-batas sebidang tanah yang merupakan obyek perjanjian dalam gugatan *a quo* tidak menjadikan gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat kabur atau tidak jelas karena inti dari gugatan wanprestasi adalah menggugat atas tidak terpenuhinya janji/prestasi dalam suatu perjanjian, yang mana hal tersebut telah secara jelas terurai dalam posita dan petitum gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat ini tidak beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak;

Ad. 5. Gugatan Para Penggugat lewat waktu

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat telah lewat waktu oleh karena dilihat dari dasar Para Penggugat adalah Akta Perjanjian Nomor: 65 yang dibuat tahun 2015 sedang Para Penggugat baru mengajukan gugatan pada tahun 2023 yang mana kurang lebih adalah 7 (tujuh) sebidah tanah yang menjadi obyek perjanjian dalam Akta Perjanjian Nomor: 65 yang dibuat tahun 2015 tidak pernah dipermasalahkan, sehingga Penggugat tidak dapat lagi mengajukan gugatan dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 1963 KUH Perdata dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa Pasal 1963 KUH Perdata adalah mengatur tentang situasi di mana seseorang dapat menduduki dan mengklaim hak atas tanah tanpa memiliki sertifikat yang sah dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah mengatur tentang batas waktu untuk dapat menuntut hak atas suatu bidang tanah apabila sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, yang mana kedua pasal tersebut mengatur tentang kepemilikan atau hak atas tanah. Namun, berdasarkan dalil posita gugatan Para Penggugat bahwa inti gugatan Para Penggugat adalah perbuatan wanprestasi Tergugat atas suatu perjanjian terkait sisa pembayaran jual beli tanah bukan mengenai sengketa kepemilikan tanah. Sehingga, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi Tergugat ini tidak beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak;

Ad. 6. Gugatan Para Penggugat *Error in Persona* (salah orangnya)

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat adalah *Error in Persona* (salah orang) oleh karena Gugatan Para Penggugat seharusnya ditujukan kepada Hamdani, Darsani dan R. Manaf;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari kembali gugatan Para Penggugat dengan seksama dan dengan memperhatikan uraian eksepsi Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 16 Juni 1971 Nomor 305 K/Sip/1971 terdapat abstrak



hukum bahwa, “hanya penggugatlah yang berwenang menentukan siapa yang digugat”;

Menimbang, bahwa senada dengan abstrak hukum dari Yurisprudensi tersebut, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H juga berpendapat bahwa dalam hukum acara perdata, Penggugat adalah seseorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan Hakim;

Menimbang, bahwa merujuk pada abstrak hukum dan pendapat Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H tersebut, yang dikaitkan dengan gugatan Penggugat secara keseluruhan maka Majelis Hakim berpendapat bahwa memang hanya Penggugat sendirilah yang lebih mengetahui siapa pihak yang menurutnya telah menimbulkan suatu kerugian atau mempunyai suatu hubungan hukum dengan akibat-akibat tertentu dengan dirinya, serta untuk mengetahui apakah benar dalil eksepsi Tergugat bahwa ia seharusnya tidak digugat wanprestasi oleh karena ada pihak lain yang berhubungan dengan prestasi tersebut haruslah dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara. Sehingga, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi Tergugat ini tidak beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak;

Ad. 7. Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi unsur wanprestasi

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat mendalilkan dengan berdasarkan pada pasal 1238 KUH Perdata bahwa Tergugat tidak termasuk telah melakukan Wanprestasi sebagaimana yang di dalilkan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa menentukan apakah Tergugat tidak melakukan wanprestasi sebagaimana gugatan Para Penggugat adalah masuk ranah pemeriksaan pokok perkara dan bukan lagi terkait formalitas surat gugatan. Sehingga, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi Tergugat ini tidak beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak;

Ad. 8. Petitum Gugatan Para Penggugat tidak jelas

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat mendalilkan bahwa dalam Petitum angka 6 (enam), Para Penggugat telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi yang mana petitum Penggugat ini jelas petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa menentukan apakah Tergugat tidak melakukan wanprestasi sebagaimana gugatan Para Penggugat dan apakah tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah masuk ranah pemeriksaan pokok perkara dan bukan lagi terkait formalitas surat gugatan. Sehingga, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi Tergugat ini tidak beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Turut Tergugat I mengajukan eksepsi tentang:

- a. Gugatan Para Penggugat *Error in persona*;
- b. Gugatan Para Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat I tersebut, Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Ad. 1. Gugatan Para Penggugat *Error in persona*

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Turut Tergugat I mendalikan bahwa gugatan Para Penggugat adalah *Error in persona* oleh karena pada intinya gugatan Para Penggugat mempermasalahkan tentang kesepakatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Linda Kenari, S.H., M.H. antara Para Penggugat dengan Tergugat yang tidak ada hubungan hukum secara langsung dengan Turut Tergugat I sebagaimana disebutkan pada fundamentum petendi (vide hal. 3 surat gugatan), dan tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas Sertipikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, sehingga berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 seharusnya Turut Tergugat I tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa kualifikasi Turut Tergugat tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun, dalam praktiknya Turut Tergugat ditarik menjadi pihak oleh karena ada keterkaitannya dengan sebuah gugatan dan diminta tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan;

Menimbang, bahwa hal yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 yang menjadi acuan Turut Tergugat I dalam eksepsinya menurut pendapat Majelis Hakim adalah dalam konteks kaedah hukum dalam hal menentukan eksepsi Gugatan Kurang Pihak apabila Badan Pertanahan Nasional tidak diikutsertakan dalam gugatan yang terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa, sedangkan gugatan Para Penggugat tidak membahas tentang itu;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat telah menjelaskan bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Para Penggugat adalah dengan obyek perjanjian berupa sebidang tanah yang mana dalam angka 7 posita gugatan tersebut mendalikan obyek perjanjian tersebut telah diproses balik namanya oleh Turut Tergugat I. Sehingga, dalam hal walaupun dalam petitum gugatan Para Penggugat tidak ada meminta agar Turut Tergugat I melakukan suatu perbuatan tertentu, namun dengan mempertimbangkan kepentingan praktis, Turut Tergugat I yang ada hubungannya dengan gugatan *a quo* walaupun yang tidak berhubungan langsung dapat ditarik sebagai Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 20 Januari 1976 guna membantu memperjelas dan membuat terang tentang sengketa dalam gugatan *a quo*, serta berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 16 Juni 1971 Nomor 305 K/Sip/1971 bahwa Para Penggugat memiliki kewenangan untuk menentukan siapa-siapa yang menjadi pihak dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Turut Tergugat I ini tidak beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak;

Ad. 2. Gugatan Para Penggugat kurang pihak

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Turut Tergugat I mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak oleh karena tidak ditariknya Irma Noviarti Aham, S.H., M.Kn sebagai pihak dalam perkara *a quo* yang mana pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* dibuktikan dengan Akta mengenai pemindahan hak atas tanah berupa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat dihadapan Irma Noviarti Aham, S.H., M.Kn;

Menimbang, bahwa dalam dalil posita dan petitum gugatan Para Penggugat bahwa Para Penggugat mendalilkan Tergugat melakukan wanprestasi dengan berdasarkan pada Akta Perjanjian Nomor: 65 yang dibuat tahun 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, sedangkan tidak ada dalil posita ataupun petitum gugatan Para Penggugat yang membahas mengenai Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat dihadapan Notaris/PPAT Irma Noviarti Aham, S.H., M.Kn, serta berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 16 Juni 1971 Nomor 305 K/Sip/1971 bahwa Para Penggugat memiliki kewenangan untuk menentukan siapa-siapa yang menjadi pihak dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Turut Tergugat I ini tidak beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara gugatan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-15 yang masing-masing telah diberikan meterai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan asli atau fotokopinya, dan oleh karena seluruh bukti surat tersebut sesuai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 301 ayat (1) RBg jo. Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jo. Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, maka bukti surat dengan tanda bukti P-1 sampai dengan P-15 tersebut dapat diterima sebagai alat bukti dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini, begitu pun dengan 4 (empat) orang saksi yaitu saksi Yasir Arafat, saksi Hasmiansyah, saksi Muhammad Kosim, dan saksi Salmah yang telah dihadirkan oleh Para Penggugat di persidangan yang masing-masing telah diambil sumpahnya terlebih dahulu sebelum memberikan keterangan di persidangan, dengan demikian saksi-saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti sebagaimana ketentuan Pasal 175 RBg dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-17 yang masing-masing telah diberikan meterai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan asli atau fotokopinya, dan oleh karena seluruh bukti surat tersebut sesuai dengan Pasal 301 ayat (1) RBg jo. Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jo. Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti dan menjadi bahan pertimbangan dalam putusan ini, begitu pun dengan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Hamdani dan Saksi Syamsiah yang telah dihadirkan oleh Tergugat di persidangan yang masing-masing telah diambil sumpahnya terlebih dahulu sebelum memberikan keterangan di persidangan, dengan demikian saksi-saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti sebagaimana ketentuan Pasal 175 RBg dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat T.T.I.1 sampai dengan T.T.I.4 yang masing-masing telah diberikan meterai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan asli atau fotokopinya, dan oleh karena seluruh bukti surat tersebut sesuai dengan Pasal 301 ayat (1) RBg jo. Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jo. Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti dan menjadi bahan pertimbangan dalam putusan ini;

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

- Bahwa Para Penggugat serta Turut Tergugat III membuat perjanjian dengan Tergugat yang ditulis dalam Akta Perjanjian No.65 pada tanggal 13 Januari 2015 dihadapan Turut Tergugat II tentang jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Sungai Lumbah, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala (Marabahan) sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 77 dengan luas 4.770 M², Gambar Situasi No.395/PT.2219/1995. Barito Kuala Tanggal 4 Januari 1997;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran atas pembeli sebidang tanah dalam obyek perjanjian tersebut dengan menyetor sejumlah uang pada rekening milik Penggugat I dengan rincian sebagai berikut:

1. Pada tanggal 25 Juli 2014 sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
2. Pada tanggal 13 Oktober 2014 sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
3. Pada tanggal 15 Januari 2015 sejumlah Rp207.750.000,00 (dua ratus tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)
4. Pada tanggal 20 Oktober 2015 sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
5. Pada tanggal 19 Maret 2020 sejumlah Rp19.250.000,00 (sembilan belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Yang mana total seluruh pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat adalah sejumlah Rp477.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah);

- Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 77 atas sebidang tanah yang menjadi obyek perjanjian tersebut telah dibalik nama yang semula atas nama M Taufiq Yunus yang merupakan suami dari Penggugat I, orangtua dari Penggugat II dan Penggugat III dan Turut Tergugat III menjadi atas nama Tergugat dan tanah yang menjadi obyek perjanjian tersebut dalam penguasaan Tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Tergugat membantah melakukan wanpresatsi karena harga jual tanah obyek dalam Akta Perjanjian No.65 pada tanggal 13 Januari 2015 dihadapan Turut Tergugat II memang tertulis seharga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu) per meter, namun Tergugat mendalilkan bahwa ia hanya bertanggung jawab untuk membayar seharga Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per meternya dan sisa Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per meternya adalah tanggung jawab sdr. Hamdani, sdr. Dasrani, dan sdr.H. Manaf berdasarkan Surat Pernyataan Tambal Sulam Bidang Tanah pada tanggal 28 Januari 2015. Sehingga, menurut Tergugat oleh karena luas sebidang tanah yang merupakan obyek perjanjian tersebut adalah 4.770 M², maka dengan Tergugat telah melakukan total pembayaran sejumlah Rp477.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) maka Tergugat telah melunasi pembayaran yang menjadi tanggung jawabnya;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan petitum angka 1, Majelis Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan petitum angka 2 dan 3 yang merupakan materi pokok gugatan ini;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 gugatannya, Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan Perjanjian Jual Beli atas sebidang



tanah yang terletak di Desa Sungai Lumbah, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala berdasarkan Akta Perjanjian No.65 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Linda Kenari, S.H.,M.H., pada tanggal 13 Januari 2015 adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata yang mana sebagai berikut:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa Akta Perjanjian No.65 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Linda Kenari, S.H.,M.H., pada tanggal 13 Januari 2015 adalah perjanjian jual beli sebidang tanah yang mana untuk menentukan sah atau tidaknya perjanjian tersebut tidak hanya berpedoman pada ketentuan pasal 1320 KUHPerdata namun juga pasal 1320 KUHperdata tersebut dihubungkan dengan ketentuan pada Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu syarat sah perjanjian atas Akta Perjanjian No.65 berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUHPerdata sebagai berikut:

Ad.1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kesepakatan berarti adanya penyesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian, di mana kesepakatan tersebut dapat dinyatakan secara tegas dengan pernyataan lisan atau tertulis dalam akta bawah tangan atau akta otentik maupun secara diam-diam dengan suatu tanda tertentu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1457 KUHPerdata mengatur bahwa Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan, yang selanjutnya berdasarkan pasal 1458 KUH Perdata bahwa perikatan atas jual beli tersebut lahir ketika telah ada kesepakatan atas unsur esensial dari jual beli tersebut yakni tentang benda/barang dan harga benda/barang;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-10 dan bukti T-4 berupa Salinan Akta Perjanjian No.65 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Linda Kenari, S.H.,M.H., pada tanggal 13 Januari 2015, diketahui bahwa dalam Salinan Akta Perjanjian tersebut dalam memuat klausula kesepakatan bahwa Para Penggugat dan Turut Tergugat III sebagai Pihak Kesatu dan Tergugat sebagai Pihak Kedua berjanji untuk mengikatkan diri dalam jual beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah yang terletak di Desa Sungai Lumbah, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala (Marabahan) sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 77 dengan luas 4.770 M², Gambar Situasi No.395/PT.2219/1995. Barito Kuala Tanggal 4 Januari 1997. Lalu, pada pasal 3 terdapat klausula tentang berapa harga jual atas sebidang tanah yang menjadi obyek perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa pada bagian akhir Salinan Akta Perjanjian No.65 tersebut juga memuat klausul bahwa kedua belah pihak baik Para Penggugat dan Turut Tergugat III sebagai Pihak Kesatu dan Tergugat sebagai Pihak kedua telah menandatangani Akta Perjanjian tersebut serta Akta Perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu, maka Majelis Hakim berpendapat dengan merujuk pada Pasal 1458 dan Pasal 1868 KUHPerdara bahwa telah terjadi kesepakatan antara Para Penggugat dan Turut Tergugatan III dengan Tergugat yang mana kesepakatan tersebut dinyatakan secara tegas secara tertulis dalam sebuah akta otentik;

Menimbang, bahwa pasal 1321 KUHPerdara bahwa kesepakatan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum apabila ada unsur kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan, yang mana dalam hal ini Tergugat tidak ada mencantumkan hal tersebut dalam dalil bantahannya, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa syarat sah perjanjian ini telah terpenuhi;

Ad.2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Menimbang, bahwa pasal 1330 KUHPerdara mengatur bahwa yang tidak cakap dalam membuat perjanjian adalah:

1. anak yang belum dewasa;
2. orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
2. perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 30 KUHPerdara menyebutkan, yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak kawin sebelumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 436 KUH Perdata bahwa orang yang ditaruh dibawah pengampuan harus berdasarkan adanya Penetapan dari Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 1963 tentang Gagasan Menganggap Burgerlijk Wetboek Tidak Sebagai Undang-Undang, dinyatakan ketentuan pada Pasal 108 s.d. 110 BW tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di muka Pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suami, dengan demikian tentang hal ini dikesampingkan sehingga tidak ada lagi perbedaan di antara semua Warga Negara Indonesia;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10 dan bukti T-4 dengan dihubungkan dengan bukti P-1, bukti P-2, bukti P-3, bukti P-4, bukti P-5 dan bukti T-1 bahwa yang menjadi pihak dalam Akta Perjanjian No.65 tanggal 13 Januari 2015 tersebut adalah Para Penggugat dan Turut Tergugat III sebagai Pihak Kesatu dan Tergugat sebagai Pihak Kedua pada saat Akta Perjanjian No.65 tanggal 13 Januari 2015 dibuat telah dewasa, kecuali untuk Muhammad Chairul Pasha dan Muhammad Fauzankamila yang masih belum genap berumur 21 (dua puluh satu) tahu diwakilkan oleh Penggugat I sebagai walinya yang sah dengan berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Banjarmasin Nomor: 0338/Pdt.P/2014/PA. BJM;

Menimbang, bahwa tidak terdapat bukti surat dan saksi baik dari Para Penggugat ataupun Tergugat yang membuktikan adanya Penetapan Pengadilan terhadap salah satu pihak dalam Akta Perjanjian No.65 tanggal 13 Januari 2015 yang berada dibawah Pengampuan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 dan bukti P-9 serta keterangan Saksi- Saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat menerangkan bahwa Suami Penggugat I telah meninggal dunia dan tidak ada bukti-bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat saat ini terikat dalam perkawinan;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Perjanjian No.65 tanggal 13 Januari 2015 tersebut merupakan akta perjanjian jual beli berupa benda tidak bergerak yakni sebidang tanah sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa pengertian 'cakap' Para Pihak tidak hanya berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdata namun juga merujuk pada ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang oleh karena penyerahan atas sebidang tanah tersebut dilakukan dengan peralihan hak atas tanah tersebut dari Penjual kepada Pembeli sehingga dalam hal ini Pihak Penjual haruslah memiliki hak atas tanah yang akan diperjanjikannya untuk jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-9 dan bukti T.T.I.1 bahwa obyek Akta Perjanjian No.65 tanggal 13 Januari 2015 berupa sebidang tanah di Desa Sungai Lumbah, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala (Marabahan) sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 77 dengan luas 4.770 M² adalah atas nama M. Taufiq Yunus, yang mana pada saat Akta Perjanjian No.65 tersebut dibuat M.Taufiq Yunus telah meninggal dunia dan berdasarkan bukti P-6 dan P-7 membuktikan bahwa Para Penggugat dan Turut Tergugat III merupakan ahli waris yang sah dari Almarhum M.Taufiq Yunus, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa pada saat Para Penggugat dan Turut Tergugat III adalah 'cakap' sebagai Penjual dalam membuat perjanjian sebagaimana Akta Perjanjian No.65 tanggal 13 Januari 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, syarat sah perjanjian ini terpenuhi;



Ad.3. suatu pokok persoalan tertentu

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1332 KUHPerdara bahwa obyek perjanjian hanyalah barang yang dapat diperdagangkan, yang kemudian dalam Pasal 1333 KUH Perdata diatur lebih lanjut bahwa barang tersebut setidaknya tidaknya ditentukan jenisnya;

Menimbang, bahwa bukti P-10 dan bukti T-4 bahwa dalam Akta Perjanjian No.65 tanggal 13 Januari 2015 tercantum secara jelas bahwa barang yang diperjanjikan untuk jual beli antara Para Penggugat dan Turut Tergugat III sebagai Pihak kesatu dengan Tergugat sebagai Pihak kedua adalah sebidang tanah yang terletak di Desa Sungai Lumbah, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala (Marabahan) sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 77 dengan luas 4.770 M², Gambar Situasi No.395/PT.2219/1995. Barito Kuala Tanggal 4 Januari 1997;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, syarat sah perjanjian ini terpenuhi;

Ad.4. suatu sebab yang tidak terlarang

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan syarat sebab yang tidak terlarang atau halal dalam konteks perjanjian adalah berkaitan dengan isi perjanjiannya atau tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak yang terlibat. Isi dari suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum sebagaimana diatur dalam pasal 1337 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti P-10 dan bukti T-4 bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa baik isi atau tujuan yang hendak dicapai oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat sebagai Pihak Kesatu selaku penjual dengan Tergugat sebagai Pihak Kedua selaku pembeli dalam Akta Perjanjian No.65 tanggal 13 Januari 2015 tidak ada yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, syarat sah perjanjian ini terpenuhi;

Menimbang, bahwa seluruh syarat sah perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Perjanjian No.65 tanggal 13 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Linda Kenari, S.H.,M.H., adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 2 gugatan Para Penggugat dikabulkan, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 3 gugatan *a quo* tentang apakah Tergugat melakukan wanprestasi atas perjanjian yang disepakati dalam Akta Perjanjian No.65 tanggal 13 Januari 2015 tersebut;



Menimbang, bahwa Berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata bahwa macam-macam prestasi yang perjanjian adalah:

- Perjanjian untuk memberikan sesuatu;
- Perjanjian untuk berbuat sesuatu, dan
- Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa merujuk pada pendapat Prof. Subekti dalam bukunya *Hukum Perjanjian* bahwa Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

- tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana di-janjikan;
- melakukan apa yang dijanjilannya tetapi terlambat;
- melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan-nya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1243 KUHP Perdata bahwa dalam hal tidak diperjanjikan jangka waktu tertentu untuk pemenuhan prestasi, maka debitur perlu telah dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu atau dengan kata lain diperlukan adanya somasi untuk pemenuhan prestasinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan Para Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi oleh karena tidak melakukan prestasinya dengan tidak membayar sisa pembayaran harga tanah sejumlah Rp238.550.000,00 (dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-10 dan T-4 diketahui bahwa mengenai kesepakatan harga serta sistem pembayaran atas tanah yang diperjual belikan dalam Akta Perjanjian No.65 tanggal 13 Januari 2015 dimuat pada pasal 3 Akta Perjanjian tersebut yang mana pada pokoknya memuat hal-hal sebagai berikut:

- Harga tanah yang akan diperjual belikan menurut akta perjanjian tersebut adalah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) yang oleh karena luas tanah obyek perjanjian adalah 4770 M² sehingga total nilai keseluruhan harga objek dalam perjanjian *a quo* adalah sejumlah Rp715.500.000,00 (tujuh ratus lima belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Uang muka dari harga obyek dalam perjanjian *a quo* sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) telah diterima sebelum akta perjanjian *a quo* ditanda tangani;
- Pembayaran ke-2 (dua) adalah sejumlah Rp207.750.000,00 (dua ratus tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dibayarkan 4 (empat) hari setelah penandatanganan akta perjanjian *a quo*;
- Sisa pembayaran sejumlah Rp357.750.000,00 (tiga ratus lima puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) atau pelunasan dari jual beli obyek



perjanjian *a quo* setelah sertipikat balik nama ke atas nama Pihak kedua (Tergugat), yang apabila Pihak Kedua (Tergugat) tidak dapat membayar sisa dari harga pembayaran tersebut, diberikan kelonggaran oleh Pihak Kesatu (Para Penggugat dan Turut Tergugat III) selama 7 (tujuh) hari lamanya. Dalam hal, telah diberi kelonggaran kepada Pihak kedua (Tergugat) selama 7 (tujuh) hari dan Pihak Kedua (Tergugat) juga tidak membayarnya maka perjanjian menurut akta perjanjian *a quo* batal demi hukum;

- e. Apabila perjanjian *a quo* telah batal demi hukum, maka Pihak Kedua (Tergugat) harus membalik nama kembali atas sertipikat tanah obyek perjanjian keatas nama Pihak Kesatu (Para Penggugat dan Turut Tergugat III) dan uang yang telah diterima oleh Pihak Kesatu (Para Penggugat dan Turut Tergugat III) dikembalikan setengahnya kepada Pihak Kedua (Tergugat) dan Pihak Kesatu (Para Penggugat dan Turut Tergugat III) boleh menawarkan/menjual obyek perjanjian kepada pihak lain tanpa tuntutan dari Pihak Kedua (Tergugat);
- f. Apabila Sertifikat Hak Milik tanah atas nama Pihak Kesatu (Para Penggugat dan Turut Tergugat III) tidak dapat dibalik nama keatas nama Pihak Kedua(Tergugat), maka Pihak Kesatu (Para Penggugat dan Turut Tergugat III) harus mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Pihak kedua (Tergugat) serta Pihak Kedua (Tergugat) dapat menuntut secara perdata ataupun pidana;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-11 dan P-12 yang bersesuaian dengan bukti T-2, T-3, T-5, T-10, dan T-12 yang mana membuktikan bahwa Tergugat telah melaksanakan sebagian prestasinya sebagaimana berikut:

- Akta Perjanjian No.65 ditanda tangani pada tanggal 13 Januari 2015, yang mana sebelum tanggal tersebut Tergugat memiliki prestasi untuk membayar uang muka sejumlah Rp150.000.000,00 (Seratus lima puluh juta rupiah), yang dalam hal ini berdasarkan bukti P-11, bukti T-2 dan bukti T-3 bahwa Tergugat telah melaksanakan prestasi sesuai perjanjian *a quo*;
- Tergugat melakukan pembayaran pada tanggal 15 Januari 2015 sejumlah Rp207.750.000,00 (dua ratus tujuh juta rupiah tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) (Vide bukti P-12, bukti T5), yang dalam hal ini Tergugat telah melaksanakan prestasi sesuai perjanjian *a quo* karena pembayaran terebut tidak lewat jangka waktu yang ditentukan yakni 4 (empat) hari setelah penandatanganan Akta perjanjian *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-9 dan bukti T.T.I.1 bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 77 telah dibalik nama ke atas nama Tergugat pada tanggal 5 Agustus 2015, yang mana berdasarkan pasal 3 Akta Perjanjian No.65 (Vide Bukti P-10 dan T-4) bahwa Tergugat harus melunasi sisa pembayaran obyek perjanjian tersebut sejumlah Rp357.750.000,00 (tiga ratus lima puluh tujuh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) setelah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 77 telah dibalik nama ke atas nama Tergugat dan apabila Tergugat tidak dapat membayar sisa pembayaran tersebut maka diberikan kelonggaran selama 7 (tujuh) hari;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-12 yang bersesuaian dengan bukti T-10 bahwa Tergugat melakukan pembayaran sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pada tanggal 20 Oktober 2015 dan bukti T-12 bahwa Tergugat melakukan pembayaran lagi sejumlah Rp19.250.000,00 (sembilan belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 19 Maret 2020 yang mana Tergugat memang melaksanakan pembayaran setelah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 77 telah dibalik nama ke atas nama Tergugat namun jumlah pembayaran yang dilakukan Tergugat tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan waktu pelaksanaan pembayaran tersebut telah lewat waktu dari batas waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan dalam posita jawabannya bahwa Tergugat membantah telah melakukan wanprestasi oleh karena sisa pembayaran sejumlah Rp238.550.000,00 (dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) bukanlah menjadi tanggung jawab Tergugat melainkan tanggung jawab Saksi Hamdani, sdr. Darsani dan H. Manaf oleh karena adanya kesepakatan tambal sulam berdasarkan Surat Pernyataan Tambal Sulam Bidang Tanah tertanggal 28 Januari 2015 yang dibuat oleh Saksi Hamdani, sdr. Darsani dan H. Manaf (Vide Bukti T-7);

Menimbang, bahwa Tergugat juga mendalilkan bahwa ada perjanjian lain yang seharusnya ikut dipertimbangkan yakni Akta Jual Beli Nomor:1200/2015 tertanggal 7 Juli 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Irma Noviarti Aham, S.H.,M.Kn. (vide bukti T-8) yang mana dalam Akta Jual Beli tersebut memuat bahwa Para Penggugat dan Turut Tergugat III sebagai Pihak pertama dan Tergugat sebagai Pihak Kedua tidak saling mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati isi dari bukti T-7 tentang Surat Pernyataan Tambal Sulam Bidang Tanah tertanggal 28 Januari 2015, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti T-7 tersebut memang memuat pernyataan dari Saksi Hamdani, Sdr. Darsani, dan H. Manaf tentang akan menutupi kekurangan harga sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per meter, namun obyek tanah yang dimaksud dalam surat pernyataan tersebut tidaklah jelas karena tidak memuat nomor sertifikat tanah, luas tanah, serta nama pemilik tanah yang tidak bersesuaian yang mana dalam surat pernyataan tersebut disebutkan adalah H. Taufiq yang padahal berdasarkan bukti T-9 dan bukti T.T.I.1 bahwa pemilik asal obyek tanah adalah M. Taufiq Yunus;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Hamdani yang dihadirkan oleh Tergugat yang menyatakan bahwa memang Saksi Hamdani, sdr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Darsani, dan H. Manaf ada kesepakatan dengan Tergugat bahwa dari total harga tanah yang diperjanjikan oleh Penjual yakni Para Penggugat dan Turut Tergugat III dengan Pembeli yakni Tergugat sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) akan ditanggung Saksi Hamdani, sdr. Darsani, dan H. Manaf sejumlah Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per meternya dengan ketentuan pembayaran tersebut baru akan dilaksanakan apabila tanah dibelakang tanah obyek perjanjian dalam gugatan *a quo* telah diselesaikan pembayarannya oleh Tergugat serta surat-menyuratnya telah selesai diurus, namun sampai dengan sekarang Tergugat belum juga menyelesaikan pembayaran tanah-tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dalam surat pernyataan tambal sulam tersebut juga tidak ada memuat klausul bahwa Surat Pernyataan tambal Sulam tersebut ada keterkaitan dengan Akta Perjanjian No.65 yang dibuat oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat III dengan Tergugat, serta dalam keterangannya Saksi Hamdani menjelaskan bahwa kesepakatan tambal sulam tersebut hanya dibuat antara Saksi Hamdani, sdr. Darsani, dan H. Manaf dengan Tergugat, sedangkan Para Penggugat dan Turut Tergugat III tidak mengetahuinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara bahwa suatu perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, sehingga dengan Akta Perjanjian No.65 tertanggal 13 Januari 2015 yang dibuat antara Para Penggugat dan Turut Tergugat III sebagai Penjual dengan Tergugat sebagai pembeli tidak ada melibatkan Saksi Hamdani, sdr. Darsani, dan H. Manaf dalam perjanjian tersebut, dan sebaliknya Kesepakatan yang dibuat dalam Surat Pernyataan Tambal Sulam 28 Januari 2015 yang dibuat tanpa melibatkan Para Penggugat dan Turut Tergugat III maka masing-masing kesepakatan tersebut baik Akta Perjanjian No.65 tertanggal 13 Januari 2015 dan Surat Pernyataan Tambal Sulam tertanggal 28 Januari 2015 adalah masing-masing perjanjian yang berdiri sendiri dan hanya mengikat siapa saja yang membuat perikatan di masing-masing perjanjian tersebut dan pihak di masing-masing perjanjian tersebut wajib menjalankan prestasi seperti apa yang diperjanjikan dalam masing-masing perjanjian tersebut. Sehingga, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat walaupun Tergugat memiliki kesepakatan dengan Saksi Hamdani, sdr. Darsani, dan H. Manaf, namun kesepakatan tersebut tidak diketahui dan tidak melibatkan Para Penggugat dan Turut Tergugat III sehingga kesepakatan tersebut tidak menghilangkan kewajiban Tergugat untuk memenuhi prestasi pada Pasal 3 Akta Perjanjian No.65 tertanggal 13 Januari 2015;

Menimbang, bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 1200/2015 tertanggal 7 Juli 2015 (vide Bukti T-8) tidak terdapat klausul yang menyatakan bahwa Akta Perjanjian No.65 tertanggal 13 Januari 2015 tidak berlaku lagi dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 1200/2015 tertanggal 7 Juli 2015, sehingga adanya Akta Jual Beli Nomor 1200/2015 tertanggal 7 Juli 2015 tidak menghapus kewajiban



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat untuk pemenuhan prestasinya sebagaimana disepakai dalam Akta Perjanjian No.65 tertanggal 13 Januari 2015. Lalu, setelah mencermati bukti T-8, maka Majelis Hakim menemukan klausul pada pasal 5 akta jual beli tersebut bahwa para pihak dalam Akta Jual Beli Nomor 1200/2015 tertanggal 7 Juli 2015 tidak akan saling mengadakan gugatan dalam hal terdapat perbedaan luas tanah dalam akta tersebut dengan hasil pengukuran BPN, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut tidak tepat dijadikan dasar bahwa Para Penggugat tidak dapat menggugat Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, dengan Tergugat tidak membayarkan sisa pembayaran harga tanah obyek perjanjian dalam Akta Perjanjian No.65 tertanggal 13 Januari 2015 sejumlah Rp238.550.000,00 (dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam pasal 3 Akta perjanjian *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, sehingga dalam hal ini petitum angka 3 gugatan Para Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 4 gugatannya, Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan sah surat bukti dan keterangan saksi yang diajukan Para Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa petitum angka 4 gugatan Para Penggugat ini sudah tidak relevan dan tidak perlu dinyatakan kembali mengingat bukti-bukti yang diajukan Para Penggugat baik itu bukti surat maupun keterangan saksi telah Majelis Hakim pertimbangkan sebagaimana tercantum dalam pertimbangan putusan ini;

Menimbang, bahwa petitum angka 3 gugatan Para Penggugat dikabulkan, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 5 dan petitum angka 7 gugatan Para Penggugat secara bersamaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1267 KUHPerdara, bahwa dalam hal debitur wanprestasi, kreditur dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga;

Mneimbang, bahwa dalam petitum angka 5 gugatan Para Penggugat meminta untuk menghukum kepada Tergugat untuk membayarkan sisa pembayaran harga tanah milik Para Penggugat dengan nilai sebesar Rp238.550.000,00 (dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus, dan pada petitum angka 7 gugatan Para Penggugat meminta untuk menyatakan jual beli tanah antara Para Penggugat (Pihak Pertama) dengan Tergugat (Pihak kedua) batal demi hukum;

Menimbang, bahwa setelah mencermati isi perjanjian dalam Akta Perjanjian No.65 tertanggal 13 Januari 2015, dimuat dalam pasal 3 Perjanjian



tersebut bahwa apabila terjadi wanprestasi dalam hal Tergugat tidak melakukan pelunasan sisa pembayaran harga tanah obyek perjanjian setelah Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah tersebut telah balik nama keatas nama Tergugat maka perjanjian *a quo* menjadi batal demi hukum akan tetapi Tergugat harus membalik nama kembali atas Sertifikat Hak Milil (SHM) tersebut keatas nama Para Penggugat dan Turut Tergugat III dan uang yang telah diterima oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat III dikembalikan setengahnya. Dengan demikian, jelas bahwa Perjanjian No.65 tertanggal 13 Januari 2015 memuat klausula syarat batal;

Menimbang, bahwa meskipun dalam Akta Perjanjian No. 65 tersebut memuat klausula syarat batal, namun dalam ketentuan pasal 1266 KUHPerdara mengatur bahwa walaupun ada klausula syarat batal yang dinyatakan dalam suatu perjanjian ketika terjadi wanprestasi, namun pembatalan tersebut harus dimintakan kepada Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1266 KUHPerdara juga memberikan kewenangan bagi Hakim untuk memberi kesempatan kepada debitur wanprestasi untuk dapat memenuhi kewajiban prestasinya dengan melihat keadaan seperti menilai besar kecil-nya kelalaian debitur dibandingkan dengan beratnya akibat pembatalan perjanjian yang mungkin menimpa si debitur itu yang mana hal tersebut dengan memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan. Lalu, dalam pasal 1267 KUHPerdara juga mengatur bahwa kreditur dapat memilih untuk memaksa debitur yang wanprestasi untuk melakukan pemenuhan prestasinya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat telah melakukan wanprestasi oleh karena belum membayarkan sisa pembyaran harga tanah obyek perjanjian sejumlah Rp238.550.000,00 (dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah), namun dalam hal ini Para Penggugat memilih untuk memaksa Tergugat untuk memenuhi kewajibannya tersebut terlebih dahulu dalam petitum angka 5 sebelum memintakan pembatalan perjanjian dalam petitum angka 7;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2, bukti T-3, bukti T-5, bukti T-10, bukti T-12 dan bukti T-13 bahwa total jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat adalah sejumlah Rp477.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jumlah uang yang Tergugat bayarkan untuk pemenuhan prestasi atas perjanjian dalam gugatan *a quo* lebih besar dari sisa uang yang belum dibayarkan. Sehingga, Majelis Hakim merujuk pada ketentuan pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara Majelis Hakim berpendapat bahwa cukup patut dan adil untuk menghukum Tergugat untuk melakukan pemenuhan kewajibannya terlebih dahulu dengan melunasi sisa pembayaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah obyek perjanjian sejumlah Rp238.550.000,00 (dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam ketentuan pasal 1266 KUHPerdara, untuk menjamin kreditur yakni Para Penggugat dan Turut Tergugat III tidak semakin berlarut-larut mengalami kerugian, maka dalam hal petitum angka 5 gugatan Para Penggugat untuk menghukum Tergugat memenuhi kewajibannya terlebih dahulu dikabulkan, maka Majelis Hakim memberikan jangka waktu pemenuhan kewajiban Tergugat tersebut selama 30 (tiga puluh) hari;

Menimbang, bahwa meskipun dengan merujuk pada pasal 1266 KUHPerdara dengan mengedepankan azas keadilan untuk para pihak petitum angka 5 gugatan Para Penggugat dikabulkan, Majelis Hakim berpendapat bahwa klausula syarat batal yang termuat dalam Perjanjian No.65 tertanggal 13 Januari 2015 juga tidak dapat dikesampingkan mengingat berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara bahwa perjanjian adalah undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sehingga demi memberikan kepastian hukum kepada para pihak dalam perkara *a quo* apabila ternyata dikemudian hari petitum angka 5 gugatan Para Penggugat tidak dijalankan oleh Tergugat sebagaimana dalam jangka waktu yang telah diberikan dalam putusan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa berlakulah klausula syarat batal pada perjanjian tersebut diikuti konsekuensi hukum yang termuat dalam pasal 3 Perjanjian *a quo* dapat dituntut yakni Tergugat harus membalik nama kembali atas Sertifikat Hak Milil (SHM) No. 77 dengan luas 4.770 M², Gambar Situasi No.395/PT.2219/1995. Barito Kuala Tanggal 4 Januari 1997, tersebut keatas nama Para Penggugat dan Turut Tergugat III dan uang yang telah diterima oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat III dikembalikan setengahnya kepada Tergugat serta Para Penggugat dan Turut Tergugat III dapat menawarkan/menjual tanah tersebut kepada pihak lain tanpa mendapatkan tuntutan dari Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 5 gugatan Para Penggugat, pembayaran sisa harga tanah yang menjadi obyek perjanjian hanya dimintakan untuk Para Penggugat, serta dalam petitum angka 7 permintaan balik nama Sertifikat Hak Milik juga hanya dimintakan untuk ke atas nama Para Penggugat, namun berdasarkan bukti P-10 dan bukti P-9 bahwa Turut Tergugat III merupakan orang yang berhak juga atas sebidang tanah obyek perjanjian tersebut, sehingga dengan berdasar bahwa gugatan Para Penggugat memuat klausul "*apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan seadil-adilnya*", maka Majelis dengan mengedepankan azas keadilan maka petitum angka 5 dan angka 7 gugatan Para Penggugat tersebut akan ditambahkan klausul Turut Tergugat III demi untuk menjamin terakomodirnya hak Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 6 gugatannya, Para Penggugat menuntut agar menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Para Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik secara materi maupun immateri sebesar sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara tunai dan sekaligus dengan mata uang yang sah;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1246 KUHPerdara diatur bahwa kerugian yang boleh dituntut oleh kreditur terhadap debitur wanprestasi adalah biaya, kerugian, dan bunga atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperoleh oleh kreditur tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam gugatan wanprestasi, kreditur hanya dapat mengajukan tuntutan material sebagai termuat dalam Pasal 1246 KUHPerdara tersebut karena dalam konteks wanprestasi tidak dapat dikenakan tuntutan ganti rugi immaterial seperti hal nya dalam gugatan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada bukti surat maupun keterangan para saksi yang memuat rincian secara jelas dan pasti tentang kerugian materi yang dialami oleh Para Penggugat akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat, oleh karenanya Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan dengan demikian petitum angka 6 gugatan Para Penggugat ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 yang menuntut untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai memenuhi putusan tersebut sejak berkekuatan hukum sampai dilaksanakan berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 606 huruf a dan huruf b Rechtsverordening (RV), dwangsom (uang paksa) dapat dipahami sebagai hukuman yang dijatuhkan oleh hakim kepada salah satu pihak berupa pembayaran sejumlah uang, apabila hukuman pokok tidak dilaksanakan;

Menimbang, bahwa tujuan dikabulkannya dwangsom ialah untuk menjamin agar penggugat tidak mengalami kerugian yang berlarut-larut dan untuk menjamin agar tergugat sesegera mungkin melaksanakan kewajiban atau perbuatan yang dituntut kepadanya;

Menimbang, bahwa oleh karena sebelumnya petitum angka 5 gugatan Para Penggugat dikabulkan, maka berdasarkan kaedah hukum dalam putusan Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 bahwa apabila putusan pokok terdapat perintah untuk membayar sejumlah uang maka penjatuhan dwangsom (uang paksa) tidak diperbolehkan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 8 gugatan Para Penggugat tidak beralasan dan oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim menyatakan Putusan perkara ini dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan secara serta merta walau ada upaya hukum, Perlawanan, Banding maupun Kasasi;

Menimbang, bahwa putusan serta merta diatur dalam Pasal 191 Ayat (1) RBg, "*pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya putusan itu dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan atau dimintakan banding, jika ada suatu akta otentik, suatu tulisan tangan (handschrift), yang menurut ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau sudah ada putusan dengan kekuatan hukum pasti, demikian pula kalau ada putusan terhadap tuntutan provisionil, serta dalam suatu perselisihan hak milik*", ditambahkan dalam Pasal 191 Ayat (2) RBg, "*uitvoerbaar bij voorraad tidak boleh meliputi sandera*";

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan memperhatikan ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terdapat tuntutan provisional dalam petitum gugatan Para Penggugat dan tidak ada alasan yang mendesak untuk dilaksanakannya putusan ini terlebih dahulu, serta Majelis Hakim tidak melihat adanya bukti surat atau keterangan saksi yang membuat adanya alasan lain yang dapat dijadikan pertimbangan untuk itu, oleh karenanya petitum angka 9 ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Rechtsverordering* (RV), *Rechtsreglement Buitengewesten* (RbG), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Akta Perjanjian No.65 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Linda Kenari, S.H., M.H. pada tanggal 13 Januari 2015;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa pembayaran sebidang tanah milik Para Penggugat dan Turut Tergugat III sejumlah Rp238.550.000,00 (dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

5. Membatalkan Akta Perjanjian No.65 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Linda Kenari,S.H.,M.H. pada tanggal 13 Januari 2015 apabila Tergugat tidak menjalankan amar putusan nomor 4 putusan ini, sehingga Tergugat harus membalik nama kembali atas Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut keatas nama Para Penggugat dan Turut Tergugat III dan uang yang telah diterima oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat III dikembalikan setengahnya kepada Tergugat serta Para Penggugat dan Turut Tergugat III dapat menawarkan/menjual tanah obyek perjanjian tersebut kepada pihak lain tanpa mendapatkan tuntutan dari Tergugat;
6. Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.769.000,00 (dua juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan, pada hari Senin tanggal 4 Desember 2023, oleh kami, Yeni Eko Purwaningsih, S.H.,M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Indi Rizka Sahfira, S.H., dan Debby Stevani, S.H., LL.M., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Marabahan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mrh tanggal 14 April 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 5 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Susanti Astuti, S.H., Panitera Pengganti, kuasa Para Penggugat, kuasa Tergugat, dan kuasa Turut Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Indi Rizka Sahfira,S.H

Yeni Eko Purwaningsih, S.H.,M.Hum

Debby Stevani, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

Susanti Astuti, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
2. Biaya ATK	:	Rp 50.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp 1.339.000,00;
4. Biaya PNBP Panggilan Pertama	:	Rp 50.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp 1.250.000,00;
6. PNBP Pendaftaran Surat Kuasa	:	Rp 10.000,00;
7. PNBP Pemeriksaan Setempat...	:	Rp 10.000,00;
8. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
9. Leges.....	:	Rp 10.000,00;
10. Meterai.....	:	Rp 10.000,00;
Jumlah	:	Rp 2.769.000,00;

(Dua juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu rupiah)