



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN Nomor 10/PDT/2022/PT BJM

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. Hj. Nurul Hidayah Binti H. Akhmad Damanhuri, bertempat tinggal di Jalan Oxigen I Blok E No. 5, Kelurahan Mentaos, Banjarbaru Utara. Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Penggugat I;
  2. Elly Wahyuni Binti Alm. Akhmad Havizi Kurnain, bertempat tinggal di Jalan Pinus Indah No.15, Mentaos, Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Penggugat II;
  3. Etty Arifah Binti Alm. Akhmad Havizi Kurnain, bertempat tinggal di Jalan Rahayu Komplek Meranti Griya Asri 1 Blok C No.4 RT/RW 003/001, Mentaos, Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai Pembanding III semula Penggugat III;
  4. Edha Akhmadiyah Binti Alm. Akhmad Havizi Kurnain, bertempat tinggal di Jalan Gotong Royong Ujung RT/RW 003/006, Mentaos, Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai Pembanding IV semula Penggugat IV
- Dalam hal ini Pembanding I semula Penggugat I, Pembanding II semula Penggugat II, Pembanding III semula Penggugat III dan Pembanding IV semula Penggugat IV memberikan kuasa kepada Eko Untoro, S.H.,M.H., Henny Puspitawati, S.H.,M.H., Wahyudi, S.H., dan M. Ardianoor, S.H., Advokat pada Kantor Hukum "Eko Untoro and Partner", yang beralamat di Jl. Murni Nomor 32, RT.001/RW.014 Pitara, Pancoran Mas, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 0077/EUP/SKK/X/VI/2021 tanggal 17 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat;

### Lawan

1. Farial, S.H., bertempat tinggal di Jalan Komet Raya Ujung No.68 RT/RW 003/003, Mentaos, Banjarbaru Utara, Kota

Halaman 1 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Banjarbaru, Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

2. Anas Muharram, S.H., bertempat tinggal di Jalan Komet Raya Ujung No. 68 RT/RW 003/003, Mentaos, Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

Dalam hal ini Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II, memberikan kuasa kepada Humayni, S.H.,M.H., dan Nur Wakib, S.H.,M.M., Advokat/Pengacara pada Kantor Advocate "H2 & Partners", yang beralamat di Jalan Rahayu Ruko Samping Gang Keluarga RT.18 RW.05, Kelurahan Sungai Paring, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Propinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding semula Para Tergugat;

3. Nur Fauzan Cholik, S.H., M.Kn, Notaris dan PPAT, yang beralamat di Jalan Mistar Cokrokusumo No. 4, Simpang Empat, RT/RW 029/005, Sungai Besar, Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

4. Rudy Indra Kesuma, S.H.,M.Kn, Notaris dan PPAT, yang beralamat di Jalan A. Yani Km.36 Gg. Purnama No. 4, RT/RW. 001/06, Kelurahan Komet, Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

5. Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Banjarbaru, berkedudukan di Jalan Panglima Batur Timur No.1 Loktabat Utara, Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Antung Rini Setiawati, S.H.,M.Kn, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, Yohanes Ginting, S.H., Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, Revi Setia Paulidasari, Pengadministrasi Umum Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, Masdanah, Asisten Pengadmintrasi Umum Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, dan Said Husin Abdad, Asisten Pengadministrasi Umum Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, yang kesemuanya beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, Jalan Panglima Batur Timur Nomor 1 Banjarbaru,

*Halaman 2 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 020/SKK/ATR.Bjb/VII/2021 tanggal 29 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

6. Ahmad Yusuf Bin H. Kunain, bertempat tinggal di Jalan Cemara Raya, Gg. Tanjung VIII, Nomor 18, RT.30, Kelurahan Sungai Miai Kayu Tangi, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV; Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 10/PDT/2022/PT BJM, tanggal 12 Januari 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 10/PDT/2022/PT BJM tanggal 12 Januari 2022 tentang penetapan hari sidang;
3. Berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb, tanggal 1 Desember 2021 serta surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb, tanggal 1 Desember 2021 yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut:

### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

#### DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Turut Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 3 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.733.000,00,- (dua juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarbaru yang menerangkan bahwa pada tanggal 13 Desember 2021 Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb, tanggal 1 Desember 2021;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb, tanggal 16 Desember 2021, yang menerangkan bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Martapura atas permintaan Pengadilan Negeri Banjarbaru telah memberitahukan kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat tentang adanya permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb, tanggal 14 Nopember 2021, yang menerangkan bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Banjarbaru telah memberitahukan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tentang adanya permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb, tanggal 17 Desember 2021, yang menerangkan bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin atas permintaan Pengadilan Negeri Banjarbaru telah memberitahukan kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tentang adanya permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat;

Membaca Tanda Terima Memori Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarbaru yang menerangkan bahwa pada tanggal 23 Desember 2021 Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah menyerahkan Memori Banding tertanggal 23 Desember 2021;

Membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb, tanggal 29 Desember 2021, yang menerangkan bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Martapura atas permintaan Pengadilan Negeri Banjarbaru telah menyerahkan Memori

Halaman 4 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding tersebut kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat;

Membaca Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb, tanggal 24 Desember 2021, yang menerangkan bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Banjarbaru telah memberitahukan dan menyerahkan Memori Banding tersebut kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Membaca Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb, tanggal 28 Desember 2021, yang menerangkan bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin atas permintaan Pengadilan Negeri Banjarbaru telah memberitahukan dan menyerahkan Memori Banding tersebut kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;

Membaca Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarbaru yang menerangkan bahwa pada tanggal 13 Januari 2022 Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 13 Januari 2022;

Membaca Surat Nomor W15.U11-257/HK.02/1/2022, tanggal 17 Januari 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarbaru perihal Permohonan Bantuan Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding kepada Pengadilan Negeri Banjarmasin untuk memerintahkan salah satu Jurusitanya memberitahukan dan menyerahkan Kontra Memori Banding kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat dan kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;

Membaca Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb, tanggal 17 Januari 2022, yang menerangkan bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Banjarbaru telah memberitahukan dan menyerahkan Kontra Memori Banding tersebut kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Membaca Relaas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb, tanggal 17 Desember 2021, yang menerangkan bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin atas permintaan Pengadilan Negeri Banjarbaru telah memberitahukan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan ini untuk mempelajari berkas

*Halaman 5 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

banding sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

Membaca Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb, tanggal 17 Desember 2021, yang menerangkan bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Martapura atas permintaan Pengadilan Negeri Banjarbaru telah memberitahukan kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan ini untuk mempelajari berkas banding sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

Membaca Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb, tanggal 14 Desember 2021, yang menerangkan bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Banjarbaru telah memberitahukan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan ini untuk mempelajari berkas banding sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

Membaca Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN. Bjb, tanggal 17 Desember 2021, yang menerangkan bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin atas permintaan Pengadilan Negeri Banjarbaru telah memberitahukan kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan ini untuk mempelajari berkas banding sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb tanggal 1 Desember 2021 telah diterima dan dicatat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 13 Desember 2021, sehingga dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa untuk kepentingan pemeriksaan di tingkat banding, Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 23 Desember 2021, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

### I. FAKTA PENDAHULUAN

*Halaman 6 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Gugatan perkara aquo yang telah diperiksa dan diputus oleh judex facti tingkat pertama adalah tentang perbuatan melawan hukum (pembatalan akta notaris/PPAT) yaitu:

a. Akta Pelepasan Hak Prioritas Dengan Ganti Rugi Nomor: 79 tanggal 07 November 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (Bukti P-1);

b. Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 03 Tanggal 07 November 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II (Bukti P-2); dan

c. Akta Jual Beli Nomor: 37/2019 Tanggal 31 Desember 2019, Akta Jual Beli Nomor: 38/2019 Tanggal 31 Desember 2019, Akta Jual Beli Nomor: 39/2019 Tanggal 31 Desember 2019, Akta Jual Beli Nomor: 40/2019 Tanggal 31 Desember 2019, Akta Jual Beli Nomor: 41/2019 Tanggal 31 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II (Vide Bukti P-3 s/d Bukti P-7).

2. Alasan gugatan incasu diajukan kepada judex facti tingkat pertama adalah karena uang pembayaran yang tercantum pada Akta Pelepasan Hak Prioritas Dengan Ganti Rugi Nomor: 79 tanggal 07 November 2019 dan Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 03 Tanggal 07 November 2019 sebesar Rp. 5.141.762.000- (lima milyar seratus empat puluh satu juta tujuh ratus enam puluh dua ribu Rupiah) tidak dibayar lunas oleh Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II (Bukti P-8 s/d Bukti P-24).

3. Terbanding II/Tergugat II pada saat mediasi dalam rangkaian proses pemeriksaan judex facti tingkat pertama, dihadapan hakim mediator Arini Laksmi Noviandari, SH dan disaksikan oleh Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Turut Terbanding IV/Turut Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan dan mengakui bahwa benar pembayaran atas jual beli rumah dan tanah objek sengketa 2 (dua) buah rumah dilengkapi dengan 1 (satu) kolam renang yang berdiri di atas sebidang tanah yang semula adalah SHM Nomor: 214/Kelurahan Mentaos, 1745/Kelurahan Mentaos, 1418/Kelurahan Mentaos, 3186/Kelurahan Mentaos, 679/Kelurahan Mentaos, dan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan Nomor: 437/HM/BPN.63.72/2018 tanggal 10 Oktober 2018 tentang

Halaman 7 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pemberian Hak Milik atas nama Pemegang Hak Hj. Nurul Hidayah adalah belum lunas.

4. Bahwa benar Pasal 19 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Mediasi menyebutkan jika para pihak gagal mencapai kesepakatan, pernyataan dan pengakuan para pihak dalam proses mediasi tidak dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses persidangan dalam perkara yang bersangkutan atau perkara lain. Inilah hal yang absurd dalam sistem hukum perdata di Indonesia, sebuah pernyataan atau pengakuan dari orang yang sama (Penggugat atau Tergugat) yang dikemukakan di dalam lingkungan institusi peradilan (mediasi) dan dihadapan pejabat peradilan yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengadili (jabatan hakim mediator tidak menghapus jabatan hakim dalam kondisi apapun, hanya tupoksinya saja yang berbeda ketika menjalankan tugas sebagai hakim mediator) namun oleh Mahkamah Agung pernyataan dan pengakuan tersebut diperlakukan berbeda yaitu tidak dapat diajukan sebagai alat bukti dalam proses persidangan dalam perkara yang bersangkutan atau perkara lain, sehingga penggugat atau tergugat yang dalam proses mediasi menyatakan dan mengakui berdasarkan keterangan yang keluar dari mulutnya sendiri bahwa benar belum menyelesaikan atau melunasi pembayaran dalam jual beli rumah dan tanah objek sengketa, akan tetapi dalam proses pemeriksaan pokok perkara berubah berdasarkan dalil yang ditulisnya menjadi telah menyelesaikan atau melunasi pembayaran jual beli rumah dan tanah objek sengketa adalah sah berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung.

5. Sistem hukum di Indonesia menganut sistem Eropa Kontinental atau Civil Law, hakim hanya sebatas menemukan hukumnya semata. Berbeda dengan sistem hukum Common Law atau Anglo saxon yang menempatkan pengadilan sebagai pusat supremasi dalam konteks hukum yang mengenal pembentukan hukum oleh hakim yang dikenal dengan sebutan Judge Made Law. Bahwa berkembangannya pengetahuan hukum, dewasa ini telah terjadi percampuran sistem hukum di masing-masing negara terutama di negara modern. Bahwa ketentuan Pasal 19 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 adalah bersifat absurd karena suatu pengakuan penggugat atau tergugat dalam

*Halaman 8 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu mediasi hilang nilainya dalam pokok perkara atau dianggap tidak ada dalam pokok perkara, sehingga proses peradilan perdata yang “wajib” diawali dengan mediasi kemudian dilanjutkan dengan pokok perkara tidak lagi untuk mengungkapkan kebenaran yang hakiki melainkan kebenaran tipu-tipu atau kebenaran tapi bohong. Hal ini akan semakin kuat dengan tidak terjaminnya perilaku hakim yang adil, jujur, arif dan bijaksana, bersikap mandiri, berintegritas tinggi, bertanggungjawab, menjunjung harga diri, berdisiplin tinggi, rendah hati, dan bersikap professional di negara kita tercinta yang menyatakan dirinya sebagai negara berdasarkan hukum ini. Dengan tidak bermaksud menuduh, akan tetapi sesuai Bukti T1.T11-17 yaitu Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan register perkara Nomor: 61/Pdt.G/2020/PN.Bjb (photocopy sesuai asli) yang diajukan oleh Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II membuktikan bahwa materi gugatan incasu sebelumnya telah diajukan gugatan yang putusannya adalah Niet Ontvankelijke Verklaard. Bahwa fakta yang terjadi dalam proses mediasi, pada waktu yang sama dengan yang telah dikemukakan pada angka 3 di atas, Terbanding II/Tergugat II dengan nada emosi kepada Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, disaksikan oleh hakim mediator Arini Laksmi Noviandari, SH, dan Turut Terbanding IV/Turut Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengatakan dengan nada lantang bahwa dalam perkara Nomor: 61/Pdt.G/2020/PN.Bjb yang diputus oleh judex facti tingkat pertama dan dikuatkan oleh judex facti tingkat banding dirinya telah menghabiskan uang sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah). Secara kebetulan Ketua Majelis perkara Nomor: 61/Pdt.G/2020/PN.Bjb dan perkara Nomor: 41/Pdt.G/2021/PN.Bjb dijabat oleh orang yang sama. Digunakan untuk apa uang sebesar Rp.800.000.000- (delapan ratus juta rupiah) oleh Terbanding II/Tergugat II dalam perkara Nomor: 61/Pdt.G/2020/PN.Bjb? haqul yakin yang mengetahuinya hanyalah Terbanding II/Tergugat II sebagai pihak yang menyerahkan uang dengan pihak yang menerima uang dan Tuhan Yang Maha Esa, Allah SWT yang Maha Mengetahui dan Maha Melihat (Al 'Alim/Al Bashiir).

## II. KEBERATAN PARA PEMBANDING/PARA PENGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI ATAS PUTUSAN

*Halaman 9 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA.

6. Judex facti tingkat pertama dalam perkara perdata seyogianya berposisi sebagai researcher yang melakukan verifikasi untuk mengambil keputusan mengenai dalil siapakah yang dinilai benar. Namun peran judex facti dalam verifikasi dan pengambilan deduksi tidak bebas sepenuhnya melainkan terbatas hanya sepanjang dalil gugatan dan terhadap alat bukti yang diajukan penggugat atau tergugat.

Pertimbangan hukum judex facti tingkat pertama yang menyatakan: menimbang, mempelajari surat gugatan para penggugat dan dihubungkan dengan jawab menjawab di persidangan dari kedua belah pihak, maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah mengenai kepemilikan objek sengketa sebagaimana diuraikan di atas, yang mana menurut Para Penggugat objek sengketa di atas adalah milik Para Penggugat...dst. (vide alinea kedua Putusan PN Banjarbaru Nomor 41/Pdt.G/2021/PN BJB halaman 59). Terhadap pertimbangan majelis hakim judex facti tingkat pertama tersebut, Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sangat keberatan karena pertimbangan hukum demikian sangat jelas keliru dan tidak berdasarkan alasan dan fakta hukum yang benar sebagai berikut:

**1.1** Objek sengketa dalam perkara ini bukan mengenai kepemilikan objek sengketa, melainkan mengenai peralihan (jual beli) kepemilikan rumah dan tanah yang menjadi objek sengketa dari Pembanding I/Penggugat Konvensi I/Tergugat I Rekonvensi kepada Terbanding I/Tergugat I sebagaimana disebutkan dalam Akta Pelepasan Hak Prioritas Dengan Ganti Rugi Nomor: 79 tanggal 07 November 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (Bukti P-1 sama dengan Bukti TI.TII-11 sama dengan Bukti TT.I-17), dan Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 03 Tanggal 07 November 2019 (Bukti P-2 sama dengan Bukti T.I.TII-3 sama dengan Bukti TT.II-8) yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II, serta Akta Jual Beli Nomor: 37/2019 Tanggal 31 Desember 2019, Akta Jual Beli Nomor: 38/2019 Tanggal 31 Desember 2019, Akta Jual Beli Nomor: 39/2019 Tanggal 31 Desember 2019, Akta Jual Beli Nomor: 40/2019 Tanggal 31 Desember 2019, Akta

Halaman 10 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli Nomor: 41/2019 Tanggal 31 Desember 2019 atau Bukti TI.TII-12 s/d Bukti TI.TII-16 sama dengan Bukti TT,II-11 s/d Bukti T.II-15 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II yang tidak sah karena 2 (dua) alasan hukum yaitu:

**1.1.1** Nilai jual beli rumah dan tanah objek sengketa yang tercantum dalam Akta Pelepasan Hak Prioritas Dengan Ganti Rugi Nomor: 79 tanggal 07 November 2019 dan Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 03 Tanggal 07 November 2019 sebesar Rp. 5.141.762.000,- (lima milyar seratus empat puluh satu juta tujuh ratus enam puluh dua ribu Rupiah) vide Putusan PN Banjarbaru Nomor 41/Pdt.G/2021/PN BJB angka 7.10 halaman 12. Akan tetapi oleh Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II hanya dibayar sebesar Rp. 481.000.000,- (empat ratus delapan puluh satu juta rupiah) sebagaimana Bukti P-8 sampai dengan Bukti P-24. Sehingga masih tersisa yang harus dibayar oleh Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II terkait jual beli rumah dan tanah objek sengketa adalah sebesar Rp.4.660.762.000,- (empat milyar enam ratus enam puluh dua juta tujuh ratus enam puluh dua ribu rupiah).

**1.1.2** Bahwa rumah dan tanah objek sengketa yang diperjual belikan oleh Pembanding I/Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi kepada Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II adalah harta peninggalan dari Alm. Akhmad Havizi Kurnain yang berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Banjarbaru Nomor 39/Pdt.P/2018 /PA.Bjb tanggal 12 Pebruari 2018 tentang Penetapan Ahli Waris dari Akhmad Havizi Kurnain memiliki ahli waris atau Bukti P-33 sama dengan Bukti TT.IV-2 yaitu:

- a. HJ.Nurul Hidayah Binti H.Akhmad Damanhuri (Pembanding I);
- b. Elly Wahyuni Binti Alm. Akhmad Havizi Kurnain (Pembanding II);
- c. Elly Wahyuni Binti Alm. Akhmad Havizi Kurnain (Pembanding III);

Halaman 11 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Edha Akhmadiyah Binti Alm. Akhmad Havizi Kurnain (Pembanding IV); dan
- e. Ahmad Yusuf Bin H Kurnain (Turut Terbanding IV)

Akta-akta yang berkaitan dengan jual beli rumah dan tanah objek sengketa incasu yang dibuat dihadapat Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II (vide Bukti P-1 s/d Bukti P-7 atau Bukti TI.TII-12 s/d Bukti TI.TII-16 sama dengan Bukti TT,II-11 s/d Bukti T.II-15 dan Bukti TT.I-17 ) tidak dibuat menggunakan dasar Penetapan Pengadilan Agama Banjarbaru Nomor 39/Pdt.P/2018 /PA.Bjb tanggal 12 Pebruari 2018 tentang Penetapan Ahli Waris dari Akhmad Havizi Kurnain atau Bukti P-33 sama dengan Bukti TT.IV-2. Akan tetapi yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta-akta tersebut oleh Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II dan Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II selaku Notaris/PPAT adalah Surat keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh Kelurahan Mentaos Nomor 460/1981/mentaos tanggal 13 Nopember 2017 dan Kecamatan Banjarbaru Utara Nomor 478/138/Kessos,KBBU tanggal 14 Nopember 2017 atau Bukti P-34 sama dengan Bukti TT.I-5 sama dengan Bukti TT.II-7. Padahal nyata dan jelas Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh Kelurahan Mentaos tersebut tidak dibuat untuk pembuatan Akta Notaris atau Akta PPAT melainkan “dibuat untuk ditindak lanjuti melalui sidang Penetapan Ahli waris di Pengadilan Agama/Pengadilan Negeri Banjarbaru” (vide halaman terakhir/bagian penutup Surat Keterangan Ahli Waris atau Bukti P-34 sama dengan Bukti Surat TT.I-5 sama dengan Bukti TT.II-7).

Surat keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh Kelurahan Mentaos Nomor 460/1981/mentaos tanggal 13 Nopember 2017 dan Kecamatan Banjarbaru Utara Nomor 478/138/Kessos,KBBU tanggal 14 Nopember 2017 atau Bukti P-34 sama dengan Bukti TT.I-5 sama dengan Bukti TT.II-7 dibuat sebagai syarat untuk

*Halaman 12 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan permohonan Penetapan Pengadilan Agama Banjarbaru Nomor 39/Pdt.P/2018 /PA.Bjb tanggal 12 Pebruari 2018 tentang Penetapan Ahli Waris dari Akhmad Havizi Kurnain atau Bukti P-33 sama dengan Bukti TT.IV-2. Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II yang bergelar SARJANA HUKUM dengan Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II sebagai PEJABAT NOTARIS dan PEJABAT PPAT seharusnya setelah membaca bahwa Surat keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh Kelurahan Mentaos Nomor 460/1981/mentaos tanggal 13 Nopember 2017 dan Kecamatan Banjarbaru Utara Nomor 478/138/Kessos,KBBU tanggal 14 Nopember 2017 atau Bukti P-34 sama dengan Bukti TT.I-5 sama dengan Bukti TT.II-7 adalah untuk ditindak lanjuti melalui sidang Penetapan Ahli waris di Pengadilan Agama/Pengadilan Negeri Banjarbaru, maka yang harus digunakan dalam pembuatan minuta akta dan akta notaris atau akta PPAT oleh Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II adalah Penetapan Pengadilan Agama Banjarbaru Nomor 39/Pdt.P/2018 /PA.Bjb tanggal 12 Pebruari 2018 tentang Penetapan Ahli Waris dari Akhmad Havizi Kurnain yang mencantumkan Turut Terbanding IV/Turut Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai ahli waris.

- 6.2 Sebagaimana telah dikemukakan di atas, bahwa gugatan incasu adalah hanya bertalian dengan perbuatan melawan hukum (pembatalan akta notaris/PPAT). Oleh karenanya yang menjadi dasar utama gugatan incasu adalah akta-akta sebagaimana telah diuraikan dan dikemukakan tersebut di atas. Akan tetapi, dengan merujuk kepada dalil pengakuan pada jawaban Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II tentang pembelian tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa telah lunas dibayar Tergugat I dan Tergugat II dengan tukar guling.... Dst. (vide Putusan PN Banjarbaru Nomor 41/Pdt.G/2021/PN BJB angka 6 [6.1 s/d 6.3] halaman 30). Maka Para Pembanding/Para Penggugat

*Halaman 13 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

6.2.1 Jual beli rumah dan tanah objek sengketa incasu disepakati dengan harga Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah). Akan tetapi Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II yang sangat berminat terhadap rumah dan tanah objek sengketa tidak memiliki uang yang cukup, namun Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II mengakui memiliki banyak rumah dan juga rumah toko. Selanjutnya jual beli dilakukan dengan cara tukar guling asset, pembayaran tunai, dan hutang sebagai berikut:

a. Tukar guling dilakukan atas asset sebagai berikut:

- 3 (tiga) unit rumah toko di Jl Perjuangan (dekat simpang tiga) kel. Sungai Sipai, kec. Martapura Kota, kab. Banjar;
- 1 (satu) unit rumah tinggal di Komplek Citra Megah Raya No.33 Jl. A Yani Km 33, kel. Loktabat Utara, kec. Banjarbaru Utara, kota Banjarbaru; dan
- 1 (satu) unit rumah tinggal di Jl. Berintik/Jl. Simpang Lima (belakang Kodim 1006 Martapura)

Keseluruhan asset tersebut diakui milik Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II. Kesemuanya dinilai sebesar Rp.7.858. 238.000,- (tujuh milyar delapan ratus lima puluh delapan juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah). Perjanjian tukar guling ini tidak dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis melainkan perjanjian secara lisan antara Pembanding I/Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dengan Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding I/Tergugat I. Namun syukur alhamdulillah Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II membuat dalil pengakuan dalam jawaban pokok perkara sebagaimana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dituangkan kembali dalam Putusan PN Banjarbaru Nomor 41/Pdt.G/2021/PN BJB angka 6 [6.1 s/d 6.3] halaman 30.

**b.** Pembayaran tunai ditetapkan senilai Rp. 5.141.762.000,- (lima milyar seratus empat puluh satu juta tujuh ratus enam puluh dua ribu Rupiah) dan dituangkan dalam Akta Notaris/Akta PPAT sebagai berikut:

- Akta Pelepasan Hak Prioritas Dengan Ganti Rugi Nomor: 79 tanggal 07 November 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (Bukti P-1 sama dengan Bukti TI.TII-11 sama dengan Bukti TT.I-17); dan
- Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 03 Tanggal 07 November 2019 (Bukti P-2 sama dengan Bukti T.I.TII-3 sama dengan Bukti TT.II-8).

**c.** Hutang dilakukan dengan cara dibuat Perjanjian Pengakuan Hutang senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang dituangkan oleh Terbanding II/Tergugat II dalam Akta Legalisasi Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor: 249/RIK/L/ XI/2019 (2 Rangkap) yang dibuat dihadapan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II.

**6.2.2** Bahwa Akta Pelepasan Hak Prioritas Dengan Ganti Rugi Nomor: 79 tanggal 07 November 2019, Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 03 Tanggal 07 November 2019, dan Akta Legalisasi Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor: 249/RIK/L/ XI/2019 (2 Rangkap) sebagaimana dimaksud angka 6.2.1 huruf b dan huruf c di atas dibuat bersamaan waktunya yaitu pada tanggal 07 Nopember 2019 dihadapan Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II.

**6.2.3** Dalam perjalanan waktu, ternyata Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II telah berbuat khianat atas kepercayaan yang diberikan oleh Pembanding I/Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi karena

Halaman 15 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan kebohongan yang oleh Para Pembanding dinyatakan dalam gugatan dengan istilah suatu kebohongan yang sangat terstruktur, sistematis, dan masif untuk mengambil alih dan/atau menguasai dan/atau memiliki rumah dan tanah objek sengketa milik Para Penggugat. Alasan hukumnya adalah sebagai berikut:

a. Tukar guling sebagaimana telah dikemukakan pada angka 6.2.1 huruf a ternyata bermasalah yaitu:

- 3 (tiga) unit rumah toko di Jl Perjuangan (dekat simpang tiga) kel. Sungai Sipai, kec. Martapura Kota, kab. Banjar pada bulan Januari 2019 atau sebelum terjadi jual beli rumah dan tanah objek sengketa incasu telah dijual oleh Terbanding II/Tergugat II kepada orang lain (kemudian diketahui pembelinya bernama Gusti Mulia);
- 1 (satu) unit rumah tinggal di Komplek Citra Megah Raya No.33 Jl. A Yani Km 33, kel. Loktabat Utara, kec. Banjarbaru Utara, kota Banjarbaru bermasalah dengan pemilik asal karena Terbanding II/Tergugat II belum melunasi pembayaran jual beli rumah tersebut kepada pemiliknya.

Bahwa benar Terbanding II/Tergugat II telah mengganti 3 (tiga) unit rumah toko di Jl. Perjuangan (dekat simpang tiga) kel. Sungai Sipai, kec. Martapura Kota, kab. Banjar dan 1 (satu) unit rumah tinggal di Komplek Citra Megah Raya No.33 Jl. A Yani Km 33, kel. Loktabat Utara, kec. Banjarbaru Utara, kota Banjarbaru dengan rumah sebagai berikut:

- Rumah tinggal di Jl. Oksigen I Blok E No.5, Kelurahan Mentaos, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru yang saat ini ditempati oleh Pembanding I/Penggugat I



Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, dan sertifikat hak milik sudah balik nama atas nama Pembanding I/Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi ;

- Rumah tinggal di Jl. Rahayu Komplek Meranti Griya Asri 1 Blok C No. 4, RT.003/RW.001, Kelurahan Mentaos, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru yang sampai saat ini ditempati oleh Pembanding III/Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi. Akan tetapi sertifikatnya masih dipegang dan dikuasai oleh Terbanding II/Tergugat II dan tidak mau menyerahkan kepada Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi; dan

- Rumah kontrakan 5 (lima) pintu maupun sertifikat kepemilikannya sudah balik nama ke atas nama Pembanding I/Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi akan tetapi sertifikat masih belum diserahkan kepada Pembanding I/Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi.

**b.** Pembayaran tunai senilai Rp. 5.141.762.000,- (lima milyar seratus empat puluh satu juta tujuh ratus enam puluh dua ribu Rupiah) yang dituangkan dalam akta notaris oleh Pembanding I/Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dengan Terbanding I/Tergugat I diketahui oleh Terbanding II/Tergugat II yaitu Akta Pelepasan Hak Prioritas Dengan Ganti Rugi Nomor: 79 tanggal 07 November 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (Bukti P-1 sama dengan Bukti TI.TII-11 sama dengan Bukti TT.I-17) sampai saat ini oleh Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II hanya dibayar sebesar Rp. 481.000.000,- (empat ratus delapan puluh satu juta rupiah) sebagaimana



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut Bukti P-8 sampai dengan Bukti P-24. Sehingga dengan sangat terpaksa diajukan gugatan perbuatan melawan hukum incasu (Perkara Nomor 41/Pdt.G/2021/PN.BJB) di Pengadilan Negeri Banjarbaru yang saat ini dimohonkan banding.

Bahwa Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II dalam persidangan judex facti tingkat pertama tidak membantah pembayaran tunai hanya dilakukan sebesar 481.000.000,- (empat ratus delapan puluh satu juta rupiah) sebagaimana tersebut Bukti P-8 sampai dengan Bukti P-24, dan tidak pula mengajukan alat bukti surat atau alat bukti saksi untuk membantah Bukti P-8 sampai dengan Bukti P-24. Tergugat yang tidak membantah sama dengan Pengakuan Tergugat (vide Putusan MARI No.986 K/Sip/1971 Tanggal 22 maret 1972).

c. Pengakuan hutang senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang dituangkan oleh Terbanding II/Tergugat II dalam Akta Legalisasi Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor: 249/RIK/L/XI/2019 (2 Rangkap) yang dibuat dihadapan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II sampai dengan saat ini juga tidak pernah dibayar oleh Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding I/Tergugat I. Sehingga dengan sangat terpaksa diajukan gugatan wanprestasi (Perkara Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.BJB) di Pengadilan Banjarbaru yang sampai saat ini masih dalam proses pemeriksaan. Semoga majelis hakim yang dipimpin oleh ketua majelis Arini Laksmi Noviandari SH amanah atas sumpah jabatan hakim yang telah diucapkannya, dan semoga sebagai hakim beliau memiliki pengetahuan tentang kebenaran dan memutuskan dengan kebenaran pula, serta tidak menjadi hakim yang menentang orang yang tidak bersalah karena membela orang yang khianat. Aamiin Allahuma Aamiin.

Halaman 18 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7 Pertimbangan hukum judex facti tingkat pertama yang menyatakan: menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para penggugat di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dari bukti P-1 sampai dengan bukti P-34 tidak terdapat bukti-bukti yang berkaitan dengan dalil gugatan jika Objek Tanah Sengketa merupakan milik Para Penggugat yang dilakukan peralihan hak oleh Para Tergugat dengan melakukan suatu kebohongan yang sangat terstruktur, sistematis, dan masif untuk mengambil alih dan/atau menguasai dan/atau memiliki rumah dan tanah objek sengketa milik Para Penggugat. (vide Putusan PN Banjarbaru Nomor 41/Pdt.G/2021/PN BJB halaman 62) adalah jelas sangat keliru dan pertimbangan hukum ini merupakan keberpihakan Majelis Hakim judex facti tingkat pertama kepada Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II. Kekeliruan pertimbangan hukum judex facti tingkat pertama tersebut adalah sebagai berikut:

7.1 Bahwa sangat nyata dan jelas judex facti tingkat pertama tidak melaksanakan fungsi sebagai researcher yang baik dengan membuat pertimbangan yang sangat bertolak belakang dengan fakta-fakta persidangan dan mengabaikan dalil-dalil gugatan. Bahwa bukti-bukti yang berkaitan dengan dalil gugatan tentang rumah dan tanah objek sengketa merupakan milik Para Penggugat yang dilakukan peralihan hak oleh Para Tergugat dengan melakukan suatu kebohongan yang sangat terstruktur, sistematis, dan masif sangat nyata dan terang diungkapkan baik oleh Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan dikuatkan oleh pihak Terbanding dan Turut Terbanding serta Penggugat Rekonvensi sebagai berikut:

a. Rumah dan tanah objek sengketa berasal dari atau milik Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang dilakukan peralihan kepada Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II dengan cara Tukar Guling Asset, Pembayaran Tunai, Pengakuan Hutang. Ketiga hal ini telah terbukti secara sah dan meyakinkan dalam proses persidangan judex facti tingkat pertama sebagai berikut:

Halaman 19 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1) tukar guling asset terbukti dan/atau telah dibuktikan secara langsung oleh Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II pada Jawaban Pokok Perkara sebagaimana tertulis pada Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 41/Pdt.G/2021/PN.BJB angka 6 [6.1 s/d 6.3] halaman 30 yaitu: pembelian tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa telah lunas dibayar Tergugat I dan Tergugat II dengan tukar guling.... Dst. Dalil tersebut merupakan Alat Bukti Pengakuan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II tentang rumah dan tanah objek sengketa berasal dari milik Pembanding I/Penggugat I Konvensi /Tergugat I Rekonvensi sebagaimana dimaksud ketentuan ex Pasal 164 HIR Jo Putusan MARI No.22 K/Sip/1973 tanggal 25 Nopember 1976 Jo Putusan MARI No.858 K/Sip/1971 tanggal 27 Oktober 1971 Jo Putusan MARI No.8 K/Sip/1957 tanggal 28 Maret 1972.

2) pembayaran tunai dibuktikan dengan:

- Salinan Akta Pelepasan Hak Prioritas Dengan Ganti Rugi Nomor 79 Tanggal 07 Nopember 2019 atau Bukti P-1 sama dengan Bukti TI.TII-11 sama dengan Bukti TT.I-17;
- Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 03 Tanggal 07 November 2019 atau Bukti P-2 sama dengan Bukti TI.TII-3 sama dengan Bukti TT.II-8;
- Akta Jual Beli Nomor: 37/2019, 38/2019, 39/2019, 40/2019, dan 41/2019 atau Bukti TI.TII-12 s/d Bukti TI.TII-16 sama dengan Bukti TT.II-11 s/d Bukti TT.II-15 sama dengan Bukti TT.III-17, Bukti TT.III-22, Bukti TT.III-27, Bukti TT.III-32, Bukti TT.III-37.

3) pengakuan hutang dibuktikan dengan Copy dari asli Legalisasi Perjanjian Pengakuan Hutang tanggal 07 November 2019 Nomor: 249/RIK/L/XI/2019 (2 Rangkap) terlampir dalam berkas asli diperuntukan khusus untuk Pengadilan Tinggi

Halaman 20 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarmasin, telah dicocokkan dengan aselinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dan telah bermaterai cukup. Sehubungan dengan terjadi wanprestasi atas Perjanjian Pengakuan Hutang tanggal 07 November 2019 maka dilayangkan gugatan di Pengadilan Negeri Banjarbaru yang sampai saat ini masih dalam proses pemeriksaan oleh majelis hakim judex facti tingkat pertama yang dipimpin oleh ketua majelis Arini Laksmi Noviandari, SH yang merangkap sebagai hakim mediator perkara aquo. Sebagai bukti terlampir hasil print out dari SIPP PN Banjarbaru perkara Nomor 40/Pdt.G/2021/PN Banjarbaru yang telah bermaterai cukup.

7.2 Bahwa peralihan hak oleh Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II dengan melakukan suatu kebohongan yang sangat terstruktur, sistematis, dan masif dibuktikan dalam fakta persidangan sebagai berikut:

7.2.1 Jual beli rumah dan tanah objek sengketa dengan menggunakan cara tukar guling asset, pembayaran tunai, dan pengakuan hutang seluruhnya bermasalah dan tidak dibayar lunas sebagaimana telah dikemukakan pada angka 6.2.3 huruf a, b, dan c halaman 9 dan 10 sehingga bergulir menjadi perkara di pengadilan.

7.2.2 Bahwa Terbanding II/Tergugat II selaku intelektual dader telah menggunakan isterinya yaitu Terbanding I/Tergugat I (sekarang telah diceraikan oleh Terbanding II/Tergugat II) dan khususnya Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dengan Turut Terbanding II/Turut Terbanding II selaku Pejabat Notaris dan Pejabat PPAT yang seakan bagai kerbau dicucuk hidungnya mengikuti kehendak Terbanding II/Tergugat II membuat akta notaris/akta PPAT dengan melanggar Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana telah dilakukan perubahan berdasarkan Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 2014 sebagai berikut:

Halaman 21 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**7.2.3** Rumah dan tanah objek sengketa adalah peninggalan dari Alm. Akhmad Havizi Kurnain selaku pewaris. Setelah Alm. Akhmad Havizi Kurnain meninggal dunia maka berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku kepemilikan atas rumah dan tanah objek sengketa beralih dari pewaris kepada ahli waris (vide: Buku II Kewarisan dalam KHI). Sahnya ahli waris ditetapkan berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama yang berwenang. Untuk mengajukan permohonan penetapan pengadilan agama, salah satu syaratnya adalah Surat Keterangan Ahli Waris dari Desa mengetahui Camat (vide website Pengadilan Agama terlampir)

**7.2.4** Berdasarkan Salinan Penetapan Pengadilan Agama Banjarbaru Nomor 39/Pdt.P/2018/PA.Bjb tanggal 12 Pebruari 2018 tentang Penetapan Ahli Waris dari Akhmad Havizi Kurnain (Bukti P-33 sama dengan Bukti TT.IV-2) yang menjadi ahli waris yang sah/mustahak dari Alm. Akhmad Havizi Kurnain telah disebutkan dengan jelas pada angka 6.1.2 halaman 6.

**7.2.5** Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II dibantu oleh Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Tergugat II telah memanfaatkan usia lanjut pada Pembanding I/Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk menandatangani akta-akta sebagaimana Bukti P-1 s/d Bukti P-7 atau Bukti TI.TII-12 s/d Bukti TI.TII-16 sama dengan Bukti TT,II-11 s/d Bukti T.II-15 dan Bukti TT.I-17. Pada saat penandatanganan akta-akta tersebut usia Pembanding I/Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi telah berusia lanjut yaitu 64 tahun yang secara umum dipastikan memiliki penyakit dan hambatan fisik serta mengendurnya kemampuan sosial serta telah mengalami perubahan yang bersifat penurunan diantaranya penurunan pada pendengaran, penglihatan dan system syaraf termasuk daya ingat (vide:<https://dinkes.depok.go.id/User/DetailArtikel/kenali-perubahan-perubahan-pada-lansia>). Turut Terbanding

Halaman 22 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II selaku pejabat Notaris/pejabat PPAT dalam membuat Akta telah mengabaikan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagai berikut:

**7.2.6** Akta sebagaimana Bukti P-1 s/d Bukti P-7 atau Bukti TI.TII-12 s/d Bukti TI.TII-16 sama dengan Bukti TT,II-11 s/d Bukti T.II-15 dan Bukti TT.I-17 dibuat tidak menggunakan Salinan Penetapan Pengadilan Agama Banjarbaru Nomor 39/Pdt.P/ 2018/PA.Bjb tanggal 12 Pebruari 2018 tentang Penetapan Ahli Waris dari Akhmad Havizi Kurnain atau Bukti P-33 sama dengan Bukti TT.IV-2 sebagai dasar yang sah berdasarkan hukum, melainkan hanya menggunakan Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh Kelurahan Mentaos Nomor 460/1981/mentaos tanggal 13 Nopember 2017 dan Kecamatan Banjarbaru Utara Nomor 478/138/Kessos,KBBU tanggal 14 Nopember 2017 atau Bukti P-34 sama dengan Bukti TT.I-5 sama dengan Bukti TT.II-7 yang peruntukannya sebagai syarat untuk mengajukan permohonan penetapan ahli waris di Pengadilan Agama Banjarbaru. Oleh karenanya pada penutup Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh Kelurahan Mentaos tertulis "untuk ditindak lanjuti melalui sidang Penetapan Ahli waris di Pengadilan Agama/Pengadilan Negeri Banjarbaru". Sehingga Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh Kelurahan Mentaos tidak sah digunakan untuk membuat Akta sebagaimana Bukti P-1 s/d Bukti P-7 atau Bukti TI.TII-12 s/d Bukti TI.TII-16 sama dengan Bukti TT,II-11 s/d Bukti T.II-15 dan Bukti TT.I-17.

**7.2.7** Bahwa perbuatan Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II mengabaikan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang menyatakan: dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Sehingga sangat nyata, terang dan jelas dalam

Halaman 23 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat Akta sebagaimana Bukti P-1 s/d Bukti P-7 atau Bukti TI.TII-12 s/d Bukti TI.TII-16 sama dengan Bukti TT,II-11 s/d Bukti T.II-15 dan Bukti TT.I-17 Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II tidak untuk kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum tersebut melainkan hanya untuk kepentingan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II.

8 Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menyatakan keberatan atas pertimbangan majelis hakim judex facti tingkat pertama yang menghilangkan, mengenyampingkan, mengabaikan keterangan saksi Karyanto, pekerjaan anggota Polri/Babinkamtibmas kelurahan Mentaos (vide Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 41/Pdt.G/2021/PN.BJB halaman 42) yang disampaikan dihadapan sidang sebagai berikut:

8.2 Saksi (selaku Babinkamtibmas di Kelurahan Mentaos) mengetahui bahwa jual beli rumah dan tanah objek sengketa tidak sesuai, baik harga maupun terkait pembayarannya yang belum selesai;

8.3 Saksi pernah menemani Para Penggugat untuk menagih pembayaran ke rumah Tergugat I dan Tergugat II yang saat ini menjadi rumah dan tanah objek sengketa, namun Para Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak diindahkan.

Berdasarkan keterangan saksi Karyanto tersebut seyogianya judex facti tingkat pertama mempertimbangkan bahwa keterangan saksi Karyanto sebagai alat bukti yang sah tersebut memiliki korelasi dan menguatkan Alat Bukti Surat P-8 s/d Bukti Surat P-24 bahwa pembayaran jual beli rumah dan tanah objek sengketa belum lunas.

9 Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi keberatan atas tidak dipertimbangkannya dalil Replik angka 5 halaman 12 s/d halaman 13 sebagai berikut: Para Penggugat dengan tegas menyanggah dalil Turut Tergugat II yang disampaikan atau dikemukakan pada jawaban Turut Tergugat II angka 3 sebagai berikut: Bahwa proses pembuatan Akta Jual Beli maupun pembuatan Akta Perikatan Jual Beli serta Akta Kuasa

*Halaman 24 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana dihadiri oleh para pihak dan ditandatangani langsung oleh para pihak dihadapan saya selaku Notaris. Alasan hukum sanggahan Para Penggugat dikemukakan sebagai berikut:

- Pada tanggal 07 November 2019, penandatanganan Akta Perikatan Jual beli tertanggal 07-11-2019 Nomor: 03 tidak dilakukan di kantor Turut Tergugat II selaku Notaris melainkan dilakukan di rumah Penggugat II Jl. Pinus Indah No.15, Kelurahan Mentaos, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan.
- Penandatanganan Akta Perikatan Jual beli di rumah Penggugat II tersebut TANPA KEHADIRAN Tergugat I tanpa menyebutkan alasannya, yang hadir hanya Tergugat II.
- Ketidakhadiran Tergugat I pada saat penandatanganan Akta Perikatan Jual beli Nomor: 03 tertanggal 07-11-2019 oleh Turut Tergugat II selaku Notaris TIDAK DITULISKAN DAN TIDAK DISEBUTKAN ALASANNYA DI DALAM AKTA oleh Turut Tergugat II.
- Ketentuan Pasal 44 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris secara jelas menyebutkan: Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya; Alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara tegas dalam akta.
- Ketentuan Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris secara tegas menyebutkan: Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai AKTA DI BAWAH TANGAN atau suatu AKTA MENJADI BATAL DEMI HUKUM dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Dalil Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat

Halaman 25 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi menunjukkan bahwa akta-akta yang dibuat dihadapan dan oleh Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat I adalah tidak sah karena tidak sesuai atau mengabaikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah disebutkan di atas. Sebagai pejabat Notaris/Pejabat PPAT Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat I melindungi kepentingan hukum Pembanding I/Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi yang sudah berusia lanjut saat menandatangani akta-akta tersebut. Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat I tidak hanya bertanya apakah jual beli rumah dan tanah objek sengketa itu sudah dibayar oleh Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II. Namun patut dilihat dan/atau diperiksa tentang kuitansi atau tanda bukti pembayaran yang sah atas jual beli rumah dan tanah objek sengketa. Faktanya dalam transaksi jual beli rumah dan tanah objek sengketa ini tidak ada kuitansi atau tanda bukti pembayaran yang sah yang ditandatangani oleh Pembanding I/Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi. Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat I hanya menyatakan bahwa akta perikatan jual beli berlaku juga sebagai kuitansi pembayaran yang sah. Dalam istilah yang sedang trending saat ini, yang dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, dan Turut Terbanding III/Turut Tergugat III termasuk majelis hakim judex facti tingkat pertama adalah termasuk mafia tanah yang oleh Menkopolkukam Mahfud MD sering disebut pelaku industri hukum yaitu "hukum dibuat sedemikian rupa agar orang yang benar menjadi salah dan yang salah menjadi benar. Yang punya kesalahan disembunyikan pakai pasal ini, yang sudah punya kesalahan ada bukti ini dibuang buktinya, dimunculkan ini" tutur Menkopolkukam Mahfud MD dalam You Tube MK RI (2/9/2020). Hal ini terjadi pada pemeriksaan tingkat judex facti yang menghilangkan keterangan saksi Karyanto tentang kebenaran jual beli rumah dan tanah objek sengketa belum dibayar lunas oleh Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II.

10 Bahwa berdasarkan apa-apa yang telah diuraikan di atas, sangat jelas dan terang bahwa Putusan yang dijatuhkan majelis

*Halaman 26 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hakim tidak berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Dalam Pasal 50 Undang-Undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman menegaskan bahwasanya Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) HIR, hakim karena jabatannya wajib mencukupkan alasan hukum yang tidak dikemukakan Para pihak yang berperkara. Untuk memenuhi kewajiban itulah Pasal 5 Undang-Undang kekuasaan Kehakiman memerintahkan hakim untuk menggali nilai-nilai, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

Bertitik tolak dari pasal-pasal yang dikemukakan di atas, putusan yang tidak cukup pertimbangan adalah masalah yuridis. Akibatnya putusan dapat dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi. Begitu pula pertimbangan yang mengandung kontradiksi, putusan demikian tidak memenuhi syarat sebagai putusan yang jelas dan rinci. Sehingga cukup alasan menyatakan putusan yang dijatuhkan melanggar asas yang digariskan Pasal 178 ayat (1) HIR/189 ayat (1) RBG dan Pasal 50 UU No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan (onvoldoende gemotiveerd).

11 Bahwa pertimbangan judex facti tingkat pertama yang sama sekali tidak mempertimbangkan atau mengabaikan bukti-bukti dan keterangan Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam persidangan telah melanggar asas yang digariskan oleh Pasal 178 ayat (3) HIR/Pasal 189 ayat (2) RBG dan Pasal 50 RV yang menegaskan bahwa putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan. Tidak boleh hanya memeriksa dan memutus sebagian saja dan mengabaikan gugatan selebihnya. Cara mengadili yang demikian bertentangan dengan asas yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin untuk berkenan menerima dan

*Halaman 27 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengabulkan permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru No. 41/Pdt.G/2021/PN.BJB tertanggal 01 Desember 2021, dan berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan banding Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru No. 41/Pdt.G/2021/PN.BJB tertanggal 01 Desember 2021.

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Para Penggugat dan Turut Tergugat IV;
3. Menyatakan Akta Pelepasan Hak Prioritas Dengan Ganti Rugi Tanggal 07 Nopember 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 03 tanggal 07 November 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan Akta Jual Beli sebagai berikut:
  - Akta Jual Beli Nomor: 37/2019 Tanggal 31 Desember 2019;
  - Akta Jual Beli Nomor: 38/2019 Tanggal 31 Desember 2019;
  - Akta Jual Beli Nomor: 39/2019 Tanggal 31 Desember 2019;
  - Akta Jual Beli Nomor: 40/2019 Tanggal 31 Desember 2019;
  - Akta Jual Beli Nomor: 41/2019 Tanggal 31 Desember 2019yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan menurut hukum Para Penggugat dan Turut Tergugat IV adalah pemilik sah atas rumah dan tanah objek sengketa tersebut yang terletak di Jl. Komet Raya Ujung No.69

Halaman 28 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.003/RW.003 Kelurahan Mentaos, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Luas 6.595 M2 (enam ribu lima ratus sembilan puluh lima meter persegi) semula terdiri dari 5 (lima) SHM dan 1 (satu) Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru sebagai berikut:

- SHM Nomor: 214/Kelurahan Mentaos;
- SHM Nomor: 1745/Kelurahan Mentaos;
- SHM Nomor: 1418/Kelurahan Mentaos;
- SHM Nomor: 3186/Kelurahan Mentaos;
- SHM Nomor: 679/Kelurahan Mentaos;
- Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan Nomor: 437/HM/BPN.63.72/2018 tanggal 10 Oktober 2018.

kemudian diubah oleh Tergugat I menjadi SHM sebagai berikut:

- SHM Nomor: 214/Kelurahan Mentaos;
- SHM Nomor: 1340/Kelurahan Mentaos;
- SHM Nomor: 1341/Kelurahan Mentaos;
- SHM Nomor: 1342/Kelurahan Mentaos;
- SHM Nomor: 1343/Kelurahan Mentaos;
- SHM Nomor: 1365/Kelurahan Mentaos;

kemudian ke-enam SHM tersebut digabungkan oleh Tergugat I menjadi SHM Nomor: 1379/Kelurahan Mentaos dengan Luas menjadi 6516 M2 (enam ribu lima ratus enam belas meter persegi), dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan : MUCHOLIL;  
Sebelah Timur berbatasan dengan: Jalan Komet Raya;  
Sebelah Selatan berbatasan dengan : HELDAYANTI;  
Sebelah Barat berbatasan dengan : H. ATMO.

7. Menyatakan balik nama Sertifikat objek sengketa dari Pemegang Hak Penggugat I menjadi Pemegang Hak Tergugat I yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat III adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

8. Menyatakan SHM Nomor: 1379/Kelurahan Mentaos, NIB.17.11.71.04.03342, Surat Ukur Tanggal 13 Maret 2020 Nomor: 01212/Mentaos/2020, Luas 6516 M2 (enam ribu lima ratus enam belas Meter persegi), nama pemegang hak Tergugat I dengan batas-batas:

Halaman 29 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara berbatasan dengan : MUCHOLIL;  
Sebelah Timur berbatasan dengan: Jalan Komet Raya;  
Sebelah Selatan berbatasan dengan : HELDAYANTI;  
Sebelah Barat berbatasan dengan : H. ATMO;

Adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

**9.** Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk keluar dan mengosongkan rumah/tanah objek sengketa serta menyerahkannya kepada Para Penggugat dan Turut Tergugat IV dalam keadaan baik tanpa syarat apapun juga, bila perlu dengan bantuan alat Negara (Polisi).

**10.** Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II bersama-sama Para Penggugat dan Turut Penggugat IV untuk melakukan proses balik nama dihadapan Pejabat yang berwenang/Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN kota Banjarbaru atas objek sengketa tersebut;

**11.** Menyatakan apabila Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II berhalangan, maka dengan Putusan ini Para Penggugat dan Turut Tergugat IV diberi ijin/Kuasa untuk dan atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II menghadap Pejabat/Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Banjarbaru, untuk memproses permohonan balik nama hak atas Sertifikat Hak Miiik Nomor: 1379/Kelurahan Mentaos, NIB.17.11.71.04.03342, Surat Ukur Tanggal 13 Maret 2020 Nomor: 01212/Mentaos/2020, Luas 6516 M2 (enam ribu lima ratus enam belas Meter persegi), nama pemegang hak Tergugat I dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan : MUCHOLIL;  
Sebelah Timur berbatasan dengan: Jalan Komet Raya;  
Sebelah Selatan berbatasan dengan : HELDAYANTI;  
Sebelah Barat berbatasan dengan : H. ATMO;

menjadi Hak Milik dan atas nama Para Penggugat dan Turut Tergugat IV / HJ.Nurul Hidayah Binti H.Akhmad Damanhuri, Elly Wahyuni Binti Alm. Akhmad Havizi Kurnain, Etty Arifah Binti Alm. Akhmad Havizi Kurnain, Edha Akhmadiyah Binti Alm. Akhmad Havizi Kurnain, dan Ahmad Yusuf Bin H. Kunain.

**12.** Memerintahkan kepada Turut Tergugat III Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Banjarbaru, untuk memproses

*Halaman 30 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan balik nama hak atas SHM Nomor: 1379/Kelurahan Mentaos, NIB.17.11.71.04.03342, Surat Ukur Tanggal 13 Maret 2020 Nomor: 01212/Mentaos/2020, Luas 6516 M2 (enam ribu lima ratus enam belas Meter persegi), nama pemegang hak Tergugat I dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan : MUCHOLIL;

Sebelah Timur berbatasan dengan:Jalan Komet Raya;

Sebelah Selatan berbatasan dengan :HELDAYANTI;

Sebelah Barat berbatasan dengan :H. ATMO;

dari tercatat atas nama Pemegang Hak Tergugat I / Farial Sarjana Hukum diubah menjadi nama Pemegang Hak Para Penggugat dan Turut Tergugat IV / HJ. Nurul Hidayah Binti H. Akhmad Damanhuri, Elly Wahyuni Binti Alm. Akhmad Havizi Kurnain, Etty Arifah Binti Alm. Akhmad Havizi Kurnain, Edha Akhmadiyah Binti Alm. Akhmad Havizi Kurnain, dan Ahmad Yusuf Bin H. Kunain.

**13.** Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap 1 (satu) bidang tanah yang di atasnya berdiri 2 (dua) buah rumah dan 1 (satu) kolam renang yang terletak di jalan Komet Raya Ujung No. 69, RT.003/RW.003, Kelurahan Mentaos, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru SHM Nomor: 1379/Kelurahan Mentaos, NIB.17.11.71.04.03342, Surat Ukur Tanggal 13 Maret 2020 Nomor: 01212/Mentaos/2020, Luas 6516 M2 (enam ribu lima ratus enam belas Meter persegi), nama pemegang hak Tergugat I dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan : MUCHOLIL;

Sebelah Timur berbatasan dengan:Jalan Komet Raya;

Sebelah Selatan berbatasan dengan : HELDAYANTI;

Sebelah Barat berbatasan dengan :H. ATMO;

**14.** Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.25.000.000- (dua puluh lima juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat I apabila ternyata Tergugat I dan tergugat II lalai memenuhi isi Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van Gewijsde).

**15.** Menyatakan agar Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat-III dan Turut Tergugat IV tunduk dan patuh atas Putusan ini;

Halaman 31 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar perkara sesuai yang ditentukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

## DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Turut Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya.

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## SUBSIDER:

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum.

Menimbang, bahwa untuk pemeriksaan di tingkat banding Kuasa Para Terbanding semula Para Tegugat, juga telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 13 Januari 2022, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

## TANGGAPAN ATAS ALASAN KEBERATAN PEMBANDING I S/D PEMBANDING IV :

1. Bahwa pada prinsipnya Terbanding I dan Terbanding II sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru atas pokok perkara Gugatan yang diajukan oleh Pembanding I s/d Pembanding IV, karena menurut Terbanding I dan Terbanding II pertimbangan hukum yang disampaikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru tersebut telah tepat dan benar, serta telah bersesuaian dengan ketentuan hukum perdata materil dan formil;
2. Bahwa dalil Pembanding I s/d Pembanding IV dalam point 2 hal.3 yang menyatakan "Alasan gugatan incasu diajukan kepada judex facti tingkat pertama adalah karena uang pembayaran yang tercantum pada Akta Pelepasan Hak Prioritas Dengan Ganti Rugi Nomor : 79 tanggal 07 November 2019 dan Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 03 tanggal 07 November 2019 sebesar Rp. 5.141.762.000.- (lima milyar seratus empat puluh satu juta tujuh ratus enam puluh dua ribu rupiah) tidak

3

Halaman 32 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM

### Disclaimer

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

Halaman 32



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayar lunas oleh Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II (Bukti P-8 s/d Bukti P-24).

Tanggapan Terbanding I dan Terbanding II :

Keliru dan tidak berdasar dalil Pembanding a quo yang menyatakan jual beli rumah a quo tidak dibayar lunas, karena Terbanding I dan Terbanding II telah selesai pembayaran atas pembelian rumah a quo dengan dengan tukar guling dengan menyerahkan asset berupa 3 (tiga) unit rumah toko (ruko) dan 2 (dua) buah rumah sebagai berikut:

- 3 (tiga) unit atau 3 (tiga) pintu rumah toko (ruko) terletak di jalan Perjuangan (dekat simpang tiga) kel. Sungai Sipai, kec. Martapura Kota, kab. Banjar;
- 1(satu) unit rumah terletak di Komplek Citra Megah Raya No. 33 Jln. A Yani Km.33, kel. Loktabat Utara, kec. Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru;
- 1 (satu) unit rumah terletak di Jalan Barintik/Jalan Simpang Lima (belakang Kodim 1006 Martapura).

4

Dan hal tersebut diakui dan dibenarkan oleh Pembanding I s/d Pembanding IV sebagaimana bukti T.I & T.II (17) Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Register Perkara Nomor : 61/Pdt.G/2020/PN Bjb, hal. 7 s/d 8 angka 22 huruf a s/d c.

3. Bahwa keliru dan tidak berdasar atas mengada-ada dalil Pembanding I s/d Pembanding IV dalam point 3 hal. 4, yang menyatakan "Terbanding II/Tergugat II Pada saat mediasi dalam rangkaian proses pemeriksaan judex facti tingkat pertama, dihadapan hakim mediator Arini Laksmi Noviadri, SH dan disaksikan oleh Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menyatakan dan mengakui bahwa benar pembayaran atas jual beli rumah dan tanah objek sengketa 2 (dua) buah rumah dilengkapi dengan 1 (satu) kolam renang yang berdiri diatas sebidang tanah yang semula adalah SHM Nomor : 214/Kelurahan Mentaos. 1745/Kelurahan Mentaos, 1418/Kelurahan Mentaos, 3186/Kelurahan Mentaos, 679/Kelurahan Mentaos, dan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan Nomor : 473/HM/BPN.63.72/2018 tanggal 10 Oktober 2018 tentang Pemberian Hak Milik atas nama Pemegang Hak Hj. Nurul Hidayah adalah belum lunas.

Tanggapan Terbanding I dan Terbanding II :

Bahwa Terbanding II tidak pernah menyatakan belum lunas terkait

*Halaman 33 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan jual beli rumah a quo, karena mengingat karena Terbanding I dan Terbanding II telah selesai pembayaran atas pembelian rumah a quo dengan dengan tukar guling dengan menyerahkan asset berupa 3 (tiga) unit rumah toko (ruko) dan 2 (dua) buah rumah sebagai berikut:

- 3 (tiga) unit atau 3 (tiga) pintu rumah toko (ruko) terletak di jalan Perjuangan (dekat simpang tiga) kel. Sungai Sipai, kec. Martapura Kota, kab. Banjar;
- 1(satu) unit rumah terletak di Komplek Citra Megah Raya No. 33 Jln. A Yani Km.33, kel. Loktabat Utara, kec. Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru;
- 1 (satu) unit rumah terletak di Jalan Barintik/Jalan Simpang Lima (belakang Kodim 1006 Martapura).

4. Bahwa dalil Pembanding I s/d Pembanding IV dalam point 6 hal 5, keliru dan tidak berdasar karena pertimbangan Majelis Hakim a quo telah tepat dan benar bahwa "Menimbang, mempelajari surat gugatan Para Penggugat dan dihubungkan dengan Jawab Menjawab dipersidangan dari kedua belah pihak, maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah mengenai kepemilikan obyek sengketa sebagaimana diuraikan diatas, yang mana menurut Para Penggugat obyek sengketa diatas adalah milik Para Penggugat dengan akta-akta yang dibuat oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang kemudian digabungkan menjadi 1 (satu) bidang tanah oleh Para Tergugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1379/Kelurahan Mentaos yang dibuat oleh Turut Tergugat III, sedangkan menurut Para Tergugat dasar peralihan kepemilikan objek sengketa dari Para Penggugat kepada Tergugat I telah sah menurut hukum, sedangkan Turut Tergugat I Akta Pelepasan Hak Prioritas Dengan Ganti Rugi Nomor 79 Tanggal 07 November 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan disepkati keduabelah pihak yaitu Para Penggugat dengan Para Tergugat, sedangkan menurut Tergugat II proses pembuatan Akta Jual Beli maupun pembuatan Akta Perikatan Jual Beli serta Akta Kuasa menjual tanah telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang dihadiri dan ditandatangani langsung oleh Para Pihak yaitu Para Penggugat dengan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat II, .....dst;

5. Bahwa dalil Pembanding I s/d Pembanding IV dalam point 6.1 dan 6.1.1 hal 5-6, keliru dan tidak berdasar, karena telah selesai

Halaman 34 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran atas pembelian rumah a quo dengan dengan tukar guling dengan menyerahkan asset berupa 3 (tiga) unit rumah toko (ruko) dan 2 (dua) buah rumah sebagai berikut:

- 3 (tiga) unit atau 3 (tiga) pintu rumah toko (ruko) terletak di jalan Perjuangan (dekat simpang tiga) kel. Sungai Sipai, kec. Martapura Kota, kab. Banjar;
- 1(satu) unit rumah terletak di Komplek Citra Megah Raya No. 33 Jln. A Yani Km.33, kel. Loktabat Utara, kec. Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru;
- 1 (satu) unit rumah terletak di Jalan Barintik/Jalan Simpang Lima (belakang Kodim 1006 Martapura).

6

6. Bahwa dalil Pembanding I s/d Pembanding IV dalam point 6.1.2 hal 6, keliru dan tidak berdasar, karena terkait dengan kelengkapan berkas pihak penjual/Pembanding I s/d Pembanding IV, menjadi tanggungjawabnya untuk melengkapi dan diluar kewenangan Terbanding I dan Terbanding II seperti halnya ketika Pembanding I s/d Pembanding IV menyerahkan Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh Kelurahan Mentaos Nomor 460/1981/mentaos tanggal 13 Nopember 2017 dan Kecamatan Banjarbaru Utara Nomor 478/138/Kessos, KBBU tanggal 14 Nopember 2017 dan tidak ada menyerahkan fatwa waris dari Pengadilan Agama Banjarbaru Nomor 39/Pdt.G/2018/PA.Bjb tanggal 12 Februari 2018, yang memberitahukan adanya fatwa waris kepada pihak Notaris dalam hal ini Turut Terbanding II adalah pihak Turut Terbanding IV bukan dari Pembanding I s/d Pembanding IV, itupun baru ditunjukan setelah proses jual beli kelima bidang tanah selesai. Penetapan waris dikeluarkan sejak tahun 2018, sedangkan proses jual beli 5 (lima) bidang tanah dilakukan pada akhir tahun 2019, tepatnya Nopember 2019, itu artinya Pembanding I s/d Pembanding IV telah secara sengaja dan sadar memberikan keterangan bahwa ahli waris dari H. Akhmad Havizi Kurnain hanya berjumlah 4 (empat) orang, sehingga Terbanding I dan Terbanding II dapat dikualifikasikan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang, sejalan dengan pertimbangan majelis hakim dalam putusan a quo hal. 70, "Menimbang, bahwa kedudukan Para Tergugat dalam hal ini dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga patut dilindungi oleh hukum, dan apabila Turut Tergugat IV merasa keberatan atas jual beli Obek Tanah Sengketa antara Para Penggugat dengan Para Tergugat maka hal

Halaman 35 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut menjadi permasalahan hukum antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat IV itu sendiri".

7. Bahwa dalil Pembanding I s/d Pembanding IV dalam point 6.2, 6.2.1 huruf a dan b hal 7 - 8, keliru dan tidak berdasar, karena dalam hal ini menunjukkan adanya ketidak benaran dari Pembanding I s/d Pembanding IV dalam menentukan nilai jual beli rumah yang dapat terlihat dalam gugatan yang dulu dalam Perkara Nomor : 61/Pdt.G/2020/PN.Bjb sebesar Rp. 15.000.000.000,00 dan dalam gugatan ini sebesar Rp. 5.141.762.000,00. Padahal sebenarnya nilai yang Rp. 5.141.762.000,00. merupakan nilai jual beli rumah a quo ditukar guling dengan asset Pembanding I dan Pembanding II berupa 3 (tiga) unit rumah toko (ruko) dan 2 (dua) buah rumah sebagai berikut:

- 3 (tiga) unit atau 3 (tiga) pintu rumah toko (ruko) terletak di jalan Perjuangan (dekat simpang tiga) kel. Sungai Sipai, kec. Martapura Kota, kab. Banjar;
- 1(satu) unit rumah terletak di Komplek Citra Megah Raya No. 33 Jln. A Yani Km.33, kel. Loktabat Utara, kec. Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru;
- 1 (satu) unit rumah terletak di Jalan Barintik/Jalan Simpang Lima (belakang Kodim 1006 Martapura).

8. Bahwa dalil Pembanding I s/d Pembanding IV dalam point 6.2.1 huruf c hal 8, 6.2.2, 6.2.3 huruf a s/d c, keliru dan tidak berdasar, karena mencampuradukan hutang piutang dengan jual beli rumah dalam perkara ini, padahal dua konteks hubungan hukum yang berbeda dan terpisah, yang mana dalam jual beli rumah dalam perkara ini telah dilakukan pembayaran dengan tukar guling asset Terbanding I dan Terbanding II berupa satu unit rumah yang terletak di Jalan Barintik/Jalan Simpang Lima (belakang Kodim 1006 Martapura), satu unit rumah terletak di Komplek Citra Megah Raya No. 33 Jln. A Yani Km.33, kel. Loktabat Utara, kec. Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru dan 3 (tiga) unit atau 3 (tiga) pintu rumah toko (ruko) terletak di jalan Perjuangan (dekat simpang tiga) kel. Sungai Sipai, kec. Martapura Kota, kab. Banjar. Sedangkan perjanjian pengakuan hutang senilai Rp. 2.000.000,00. telah dibayar lunas oleh Terbanding I dan Terbanding II dengan membelikan rumah yang terletak di Jalan Oxygen I Blok E No. 5, Kelurahan Mentaos, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru dan Rumah di Jalan Rahayu Komplek Meranti Griya Asri 1 Blok C No.

Halaman 36 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4, RT.003, RW.001, Kelurahan Mentaos, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru;

9. Bahwa dalil Pembanding I s/d Pembanding IV dalam point 7, 7.1 – 7.2 (7.2.1 – 7.2.7) hal 11 - 14, keliru dan tidak berdasar, karena pertimbangan Majelis Hakim sudah tepat dan benar bahwa “Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dari bukti P-1 sampai dengan P-34 tidak terdapat bukti-bukti yang berkaitan dengan dalil gugatan jika objek Tanah Sengketa merupakan milik Para Penggugat yang dilakukan peralihan hak oleh Para Tergugat dengan melakukan suatu kebohongan yang sangat terstruktur, sistematis, dan massif untuk mengambil alih dan/atau menguasai dan/atau memiliki rumah dan tanah objek sengketa milik Para Penggugat”.

8

Bahwa proses peralihan hak antara Pembanding I s/d Pembanding IV ke Terbanding I dan Terbanding II telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, berdasarkan data-data yang diberikan oleh pihak penjual dalam hal ini yaitu Pembanding I s/d Pembanding IV yang memberikan data ahli waris berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh Kelurahan Mentaos, dalam hal ini diluar kewenangan Terbanding I dan Terbanding II, serta tidak ada kepentingan untuk Terbanding I dan Terbanding II untuk meninggal salah satu ahli waris daripadanya;

10. Bahwa dalil Pembanding I s/d Pembanding IV dalam point 8 hal 14, keliru dan tidak berdasar, karena keterangan saksi-saksi yang diajukan Pembanding I s/d Pembanding IV tertimonium de auditu, sehingga telah tepat dan benar pertimbangan majelis hakim yang menyatakan “Menimbang, bahwa setelah mencermati keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat merupakan saksi yang berkualitas sebagai tertimonium de auditu dan juga tidak dapat membuktikan jika objek tanah sengketa milik Para Penggugat yang dilakukan peralihan hak oleh Para Tergugat dengan melakukan suatu kebohongan yang sangat terstruktur, sistematis, dan massif untuk mengambil alih dan/atau menguasai dan/atau memiliki rumah dan tanah objek sengketa milik Para Penggugat, sehingga beralasan untuk dikesampingkan”.

11. Bahwa dalil Pembanding I s/d Pembanding IV dalam point 9 hal 14, keliru dan tidak berdasar, karena proses pembuatan akta

*Halaman 37 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perikatan jual beli dan akta kuasa menjual telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa dalil Pembanding I s/d Pembanding IV keliru, sesat dan fitnah belaka yang menyatakan “.....yang dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, dan Turut Terbanding III/Turut Tergugat III termasuk majelis hakim judex facti tingkat pertama adalah termasuk mafia tanah yang oleh Menkoplhukum Mahfud MD sering disebut pelaku Industri hukum.....dst”. Pendapat-pendapat yang sesat seperti ini tidak layak dipertimbangkan dalam pembelaan hukum untuk memojokan pihak yang menang, apalagi menyalahkan Yang Mulia Majelis Hakim, ini adalah tindakan yang tidak bermoral dan buta hukum, Eforia menegakan hukum dan pemberantasan mafia tanah boleh saja digembar gemborkan tetapi tidak boleh menciderai penegakan hukum itu sendiri, karena dalam pemeriksaan judex factie telah didasarkan pada bukti-bukti yang relevan dan yang terungkap di dalam persidangan, yang telah diketahui oleh Mata Kepala Masing-Masing PIHAK, KEKUATAN PEMBUKTIAN DALAM SIDANG PERDATA ADALAH BUKTI FORMIL ITU YANG PERLU DIPAHAMI, KECUALI PIHAK PEMBANDING I S/D PEMBANDING IV TIDAK PAHAM AKAN ITU.

12. Bahwa dalil Pembanding I s/d Pembanding IV dalam point 10 hal 16, keliru dan tidak berdasar, karena pertimbangan Majelis Hakim dalam putusannya telah tepat dan benar, serta pertimbangannya telah jelas dan terang, sehingga tidak ada alasan untuk membatalkan putusan judex factie;

13. Bahwa dalil Pembanding I s/d Pembanding IV dalam point 11 hal 16, keliru dan tidak berdasar, karena Majelis Hakim dalam pertimbangannya telah tepat dan benar mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dan fakta hukum yang terungkap dipersidangan, namun hanya saja pihak Pembanding I s/d Pembanding IV gagal paham dalam memahami isi putusan a quo;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, mohon Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan, sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

*Halaman 38 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM*

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak seluruh alasan keberatan Pembanding I s/d Pembanding IV;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru, Nomor : 41/Pdt.G/2021/PN.BJB, tanggal 01 Desember 2021;
- Menghukum Pembanding I s/d Pembanding IV membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan permohonan bandingnya Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat disamping mengajukan Memori Banding, juga telah mengajukan Tambahan Alat Bukti Surat terhadap perkara Nomor 41/Pdt.G/2021/PN. Bjb, tanggal 1 Desember 2021 yang dimohonkan banding, yaitu sebagai berikut :

**1. Kode Bukti : P-36**

Berupa : Copy dari asli Rekening Koran Tahapan BCA an. Hj. Nurul Hidayah Norek.789530028;

**2. Kode Bukti : P-37**

Berupa : Copy dari asli Salinan Putusan Perkara No. 40/Pdt.G/2021/PN. Bjb, tertanggal 20 Januari 2021;

**3. Kode Bukti : P-38**

Berupa : Copy dari asli Legalisasi Perjanjian Pengakuan Hutang Tertanggal 07 November 2019 Nomor 249/RIK/L/XI/2019;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 41/Pdt.G/2021/PN. Bjb tanggal 1 Desember 2021 yang dimohonkan banding, dan setelah memperhatikan dan mempelajari pula Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat termasuk tambahan Alat Bukti Surat, serta Kontra Memori Banding dari Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat, maka dipertimbangkan sebagai berikut :

**DALAM KONPENS**

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa memperhatikan eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat, baik mengenai eksepsi gugatan Para Penggugat tidak jelas (obscuur libel), maupun eksepsi gugatan Para Penggugat error in persona, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari eksepsi-eksepsi tersebut sesungguhnya Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut secara lengkap dan benar

*Halaman 39 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menurut hukum, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan dalam eksepsi tersebut oleh karenanya harus dipertahanan dan dikuatkan;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam dalil gugatannya maupun dalam Memori Bandingnya pada pokoknya telah mempersoalkan bahwa peralihan (jual beli) kepemilikan rumah dan tanah yang menjadi sengketa dalam perkara a quo dari Pembanding I semula Penggugat I kepada Terbanding I semula Tergugat I sebagaimana disebutkan dalam Akta Pelepasan Hak Prioritas Dengan Ganti Rugi Nomor 79 tanggal 07 November 2019 yang dibuat dihadapan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 07 November 2019 serta Akta Jual Beli Nomor 37/2019, Nomor 38/2019, Nomor 39/2019. Nomor 40/2019 dan Nomor 41/2019 tanggal 31 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, adalah **tidak sah** dengan alasan dari nilai jual beli rumah dan tanah sengketa sebesar Rp. 5.141.762.000,- (lima milyar seratus empat puluh satu juta tujuh ratus enam puluh dua ribu rupiah) **belum/tidak dibayar lunas** oleh Para Terbanding semula Para Tergugat. Bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat hanya membayar sebesar Rp. 481.000.000,- (empat ratus delapan puluh satu juta rupiah), sehingga masih terdapat sisa kekurangan sebesar Rp. 4.660.762.000,- (empat milyar enam ratus enam puluh juta tujuh ratus enam puluh dua ribu rupiah) yang wajib/harus dibayar oleh Para Terbanding semula Para Tergugat. Bahwa selain dari itu, saat dibuatnya Akta-Akta tersebut juga tidak menggunakan dasar Penetapan Pengadilan Agama Banjarbaru Nomor 39/Pdt.P/ 2018/PA.Bjb tanggal 12 Pebruari 2018 yang menyebutkan bahwa Ahli Waris dari Akhmad Havizi Kurnain adalah Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Turut Tergugat IV, akan tetapi yang digunakan sebagai dasar pembuatan Akta-Akta tersebut adalah Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh Kelurahan Mentaos Nomor 460/1981/Mentaos, tanggal 13 Nopember 2017 dan Kecamatan Banjarbaru Utara Nomor 478/138/Kessos,KBBU tanggal 14 Nopember 2017, yang menyebutkan bahwa ahli waris dari Akhmad Havizi Kurnain hanya terdiri dari Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV, tanpa menyertakan didalamnya Turut Tergugat IV. Oleh karena sampai diajukannya gugatan ini Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) tidak pernah menyelesaikan pembayaran harga tanah obyek sengketa yang

Halaman 40 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

telah disepakati oleh kedua belah pihak sesuai Akta-Akta tersebut diatas, maka Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum. Demikian juga tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang dibantu oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang telah membuat Akta-Akta tersebut diatas tanpa menyertakan/melibatkan Turut Tergugat IV selaku ahli waris yang berhak atas tanah obyek sengketa, adalah sebagai perbuatan melawan hukum. Berdasarkan alasan-alasan tersebut sehingga Para Penggugat memohon dalam gugatannya agar semua Akta-Akta tersebut diatas dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya dan menyatakan Para Penggugat dan Turut Tergugat IV adalah pemilik sah atas rumah dan tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat sebagaimana terurai diatas, untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan apakah putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara a quo sudah mempertimbangkan dengan benar sesuai hukum perihal peralihan (jual beli) atas tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca, mempelajari dan mencermati putusan perkara Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb tanggal 1 Desember 2021, dihubungkan dengan alat bukti **surat** maupun **saksi** dari Para Pembanding semula Para Penggugat maupun alat bukti **surat** dan **saksi** dari Para Terbanding semula Para Tergugat dan alat bukti **surat** dari Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III serta Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara Nomor 41/Pdt.G/2021/PB Bjb tanggal 1 Desember 2021 adalah sudah **tepat** dan **benar menurut hukum**, yang mana oleh karena proses pembuatan Akta Pelepasan Hak Prioritas Dengan Ganti Rugi Nomor 79 Tanggal 07 Nopember 2019 yang dibuat dihadapan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 07 November 2019 serta Akta Jual Beli Nomor 37/2019, Nomor 38/2019, Nomor 39/2019, Nomor 40/2019 serta Nomor 41/2019 tanggal 31 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II sudah dilaksanakan/dibuat sesuai dengan ketentuan perundangan-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan

Halaman 41 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dimana terbitnya Akta-Akta tersebut telah dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang, telah dihadiri oleh pihak penjual dan pihak pembeli sendiri dan telah pula ditanda tangani secara langsung oleh pihak-pihak tersebut, yang artinya apa yang termuat didalamnya dengan demikian sudah disetujui/disepakati isinya oleh para pihak, maka pembuatan Akta-Akta tersebut **adalah sah menurut hukum** dan mengikat bagi kedua belah pihak yang membuatnya, terlebih lagi dalam pembuatan Akta-Akta tersebut tidak terbukti timbulnya disebabkan karena adanya unsur paksaan/bujuk rayu, ataupun penipuan sebagaimana disyaratkan untuk batalnya suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa mengacu pada bunyi Akta Pelepasan Hak Prioritas Dengan Ganti Rugi Nomor 79 Tanggal 07 Nopember 2019 yang dibuat dihadapan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, disebutkan bahwa harga jual beli tanah yang tercantum dalam Akta tersebut adalah Rp. 589.500.000,- (lima ratus delapan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dan sesuai bunyi Akta tersebut disebutkan telah dibayar **lunas**, selanjutnya dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 07 November 2019 dan Akta Kuasa Jual Nomor 04 tanggal 07 November 2019 yang dibuat dihadapan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, disebutkan bahwa harga jual beli tanah yang disepakati dalam Akta tersebut adalah Rp. 4.552.262.000,- (empat milyar lima ratus lima puluh dua juta dua ratus enam puluh dua ribu rupiah) dan dari harga tanah Rp. 4.552.262.000,- (empat milyar lima ratus lima puluh dua juta dua ratus enam puluh dua ribu rupiah) tersebut disebutkan dalam Poin II Akta Perikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 07 Nopember 2019, juga telah dibayar **lunas** oleh pihak Pembeli, adapun dalil Para Pembanding semula Para Penggugat yang menyatakan Para Tergugat belum menyelesaikan sisa pembayaran harga tanah obyek sengketa, berdasarkan **bukti-bukti surat/saksi** yang diajukan oleh Para Penggugat, juga tidak dapat melemahkan/mematahkan kekuatan Akta-Akta tersebut, sehingga dalil Para Pembanding semula Para Pembanding yang menyatakan bahwa dari keseluruhan harga tanah obyek sengketa sejumlah Rp. 5.141.762.000,- (lima milyar seratus empat puluh satu juta tujuh ratus enam puluh dua juta rupiah) belum/tidak dibayar lunas oleh Para Terbanding semula Para Tergugat, dengan demikian tidaklah terbukti;

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat yang menyatakan Akta-Akta tersebut diatas harus dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya

Halaman 42 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

karena saat dibuatnya Akta-Akta tersebut tidak mengikut sertakan Turut Tergugat IV sebagai ahli waris yang juga berhak atas tanah obyek sengketa, dalil tersebut juga tidaklah beralasan hukum, oleh karena pembuatan Akta-Akta tersebut didasarkan atas data-data yang diberikan oleh pihak penjual dan pihak pembeli, sehingga terkait kelengkapan berkas dari pihak penjual, hal ini menjadi tanggung jawabnya Para Pembanding semula Para Penggugat sendiri selaku pihak penjual, seperti halnya data tentang siapa-siapa yang menjadi Ahli Waris atas tanah obyek sengketa, yang mengetahui tentunya Para Pembanding sendiri sehingga walaupun ternyata yang dijadikan dasar pembuatan Akta-Akta tersebut bukan Penetapan Pengadilan Agama Banjarbaru Nomor 39/Pdt.P/2018/PA.Bjb tanggal 12 Pebruari 2018 hal itu adalah tanggung jawab Para Pembanding semula Para Penggugat, sehingga apabila Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV merasa dirugikan dengan terbitnya Akt-Akta tersebut, maka hal ini menjadi persoalan hukum tersendiri antara Para Pembanding semula Para Pengggugat dengan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, sedangkan Para Terbanding semula Para Tergugat sebagai pembeli yang beriktikad baik sudah sepatutnya harus dilindungi;

Menimbang, bahwa adapun terhadap tambahan Bukti Surat yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat yang diberi kode Bukti P-36, P-37 dan P-38, Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari bukti-bukti tersebut berpendapat bahwa dari bukti-bukti inipun belum dapat melemahkan bukti-bukti dari Para Terbanding semula Para Tergugat, karena bukti P-36 dan P-38, hanya menunjukkan mengenai pembayaran uang muka atas tanah obyek sengketa, sedangkan bukti P-37, adalah berupa perjanjian hutang piutang antara Para Pembanding dengan Para Terbanding yang konteknya tidak berhubungan/terpisah dengan jual beli atas tanah obyek sengketa, sehingga terhadap bukti-bukti inipun haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, oleh karena putusan perkara Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb tanggal 1 Desember 2021 yang dimohonkan banding tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka semua pertimbangan hukum atas perkara a quo, diambil alih oleh Pengadilan Tinggi untuk dijadikan pertimbangan hukum sendiri dalam memutus perkara tersebut di tingkat banding;

*Halaman 43 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM*

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana terurai diatas, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Pokok Perkara harus dipertahankan dan dikuatkan;

## DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan dalam pokok perkara dimana oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dinyatakan bahwa peralihan (Jual beli) atas tanah obyek sengketa yang dituangkan dalam Akta-Akta tersebut diatas adalah sah menurut hukum dan Para Terbanding semula Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka dengan mengambil alih pertimbangan hukum dalam pokok perkara pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah menolak gugatan rekonsensi ini untuk seluruhnya, dengan demikian telah tepat dan benar termasuk dalam mempertimbangkan mengenai itikat baik dari pembeli dalam proses peralihan tanah obyek sengketa, oleh karena itu dengan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam rekonsensi ini sebagai dasar pertimbangan dalam Rekonsensi di tingkat banding, maka pertimbangan dalam gugatan Rekonsensi haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 41/Pdt.G/2021/PN.Bjb tanggal 1 Desember 2021 tersebut, dengan demikian beralasan hukum untuk dikuatkan dalam tingkat banding;

## DALAM KONVENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama atas perkara Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb, tanggal 1 Desember 2021 dikuatkan, maka berdasarkan Pasal 192 RBg Para Pembanding semula Para Penggugat ada dipihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 192 ayat (1) RBg, Pasal 199 RBg, Pasal 203 RBg, Pasal 204 Rbg, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;

Halaman 44 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Bjb tanggal 1 Desember 2021 yang dimohonkan banding tersebut;

3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada hari Kamis, tanggal 27 Januari 2022, oleh kami, MUJAHRI, SH., selaku Hakim Ketua Majelis, ENDANG SRI WEDAYANTI, SH.,MH., dan TINUK KUSHARTATI, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 10/PDT/2022/PT BJM. tanggal 12 Januari 2022 untuk mengadili perkara tersebut, dan putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 14 Februari 2022, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dengan dibantu WARTIAH, S. Sos., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banjarmasin, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

ENDANG SRI WIDAYANTI, SH., MH.,

MUJAHRI, SH.,

TINUK KUSHARTATI, SH.,

Panitera Pengganti

WARTIAH, S. Sos

## Perincian ongkos perkara :

1. Meterai putusan ..... Rp. 10.000,00
2. Redaksi putusan ..... Rp. 10.000,00
3. Pemberkasan ..... Rp. 130.000,00

Jumlah ..... Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 45 dari 46 halaman Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BJM

