



PUTUSAN

Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan memutus perkara perdata gugatan telah memberikan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

HAKIEM MUSTAQIEM, Pekerjaan Kepolisian RI (Polri), Lahir di Semarang pada tanggal 12 April 1990, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. Adhyaksa kompleks Adhyaksa II RT.27 Kel. Sungai Miai Kec. Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Rizky Hidayat, S.H. Mkn, dkk, Para Advokat Konsultan Hukum – Kurator Kepailitan pada **JUSTICE LAW FIRM** beralamat kantor di Jalan Pandan Sari No.18 Rt.05 Rw.01 Kel.Teluk Dalam, Kec.Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Maret 2024, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin, di bawah Register Nomor : 200/PDT/2024/PN Bjm, selanjutnya di sebut sebagai **Penggugat**

Lawan

1. **FATUR RUSLAN**, lahir di Banjarmasin pada tanggal 12 Juli 1974, Jenis Kelamin Laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Sungai Andai Gg. Al Amin Rt.001 Rw.001 Kel. Sungai Andai Kec. Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**.
2. **FITER** lahir di Banjarmasin pada tanggal 26 Juli 1997, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan swasta bertempat tinggal di jalan Gunung sari 7 no.14 Rt.13 Rw.01 Kel. Teluk Dalam Kec. Banjarmasin Tengah Kota Banjarmasin provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm



Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah membaca dan meneliti bukti surat dan Saksi Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 April 2024 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 2 Mei 2024 dengan register Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm, telah mengajukan gugatan sederhana dengan alasan sebagai berikut:

Berkenaan dengan jual beli sebidang tanah berupa:

- Surat Keterangan Hak Milik Adat No.137/ SK_II_SMI/1981 yang terletak di Sungai Miai Dalam RT.09 Desa Sungai Miai Kecamatan Banjarmasin Utara Kotamadya DATI II Banjarmasin saat ini dikenal dengan alamat Jl. Adhyaksa kompleks Adhyaksa II RT.27 Kel. Sungai Miai Kec. Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin dengan ukuran luas 10x20M² (dua ratus meter persegi), a/n : **RUSLAN.**

Adapun duduk persoalan gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 29 April 2021, Penggugat membeli sebidang tanah kepada Tergugat yang mana sebidang tanah tersebut terletak di Jl. Adhyaksa kompleks Adhyaksa II RT.27 Kel. Sungai Miai Kec. Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin dengan luas 10x20M² (dua ratus meter persegi) yang di akui milik Tergugat;
2. Bahwa sebidang tanah yang diakui milik Tergugat tersebut memiliki alas hak berupa Surat Keterangan Hak Milik Adat No.137/ SK_II_SMI/1981 yang terletak di Sungai Miai Dalam RT.09 Desa Sungai Miai Kecamatan Banjarmasin Utara Kotamadya DATI II Banjarmasin saat ini dikenal dengan alamat Jl. Adhyaksa kompleks Adhyaksa II RT.27 Kel. Sungai Miai Kec. Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin dengan ukuran luas 10x20M² (dua ratus meter persegi), a/n : **RUSLAN.**
3. Bahwa menurut pengakuan Tergugat pada saat itu sebidang tanah tersebut merupakan miliknya yang diperoleh dari warisan orang tuanya yang sudah meninggal dunia (Alm. Ruslan) sehingga Tergugat berniat menjual tanah

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm



tersebut kepada Penggugat seharga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan luas tanah ukuran 10x20 M² (dua ratus meter persegi);

4. Bahwa Penggugat tertarik untuk membeli obyek tanah tersebut diatas karena di janjikan oleh Tergugat jika Penggugat membeli tanah tersebut maka status Surat Keterangan Hak Milik Adat No.137/ SK_II_SMI/1981 tersebut akan ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak milik atas nama Penggugat atas obyek tanah tersebut;
5. Bahwa untuk meyakinkan Penggugat kembali, Tergugat membuat Surat Perjajian Jual Beli yang mana didalam perjanjian tersebut di tuangkan kesepakatan-kesepakatan yang akan di taati oleh Penggugat dan Tergugat selaku penjual dan pembeli;
6. Bahwa Tergugat juga meyakinkan dan memberikan jaminan kepada Penggugat jika obyek tanah yang akan dibeli sebagaimana tersebut diatas tidak dalam sengketa dengan orang lain, maka akhirnya Penggugat menyatakan kesediaannya untuk melakukan pembayaran uang secara cash dan penandatanganan perjanjian jual beli dan peralihan hak berupa kwitansi pembelian pada tanggal 29 April 2021;
7. Bahwa sejak pembelian obyek tanah Penggugat tidak pernah menerima alas hak berupa Surat Keterangan Hak Milik Adat No.137/ SK_II_SMI/1981 dikarenakan menurut Penggugat, Tergugat akan mengurus peningkatan status alas hak yang mana sebelumnya berupa Surat Keterangan Hak Milik Adat menjadi Sertifikat Hak Milik sesuai Perjanjian yang di buat oleh Tergugat dan Penggugat;
8. Bahwa Penggugat yang merasa semua berjalan lancar kemudian membangun rumah tinggal di obyek tanah yang sudah dibeli dari Tergugat tersebut diatas yang mana dari pembangunan tersebut menelan biaya sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan luas bangunan seluas 9x15 M² (seratus tiga puluh lima meter persegi) dan selama proses pembangunan sama sekali tidak ada orang yang datang menegur atau mengakui sebagai pemilik lain atas tanah tersebut;
9. Bahwa dikarenakan tidak ada masalah sama sekali selama pembangunan rumah tersebut dan rumah yang dibangun akhirnya selesai kemudian

Halaman 3 dari 18 Putusan Perdata Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm



Penggugat beserta anak dan istri akhirnya tinggal dirumah tersebut hingga saat ini;

10. Bahwa Penggugat sempat beberapa kali menanyakan masalah perkembangan peningkatan alas hak atas tanah miliknya yang statusnya akan di naikkan ke SHM kepada Tergugat karena hampir 3 tahun pengurusan belum juga selesai, akan tetapi Tergugat menjawab masih dalam tahap pengurusan dan diminta untuk bersabar;
11. Bahwa pada tahun 2023 Turut Tergugat datang menemui Penggugat mengakui dan mengklaim membawa fotocopy sertifikat bahwa tanah tersebut sudah ada pemilikinya dengan Sertifikat Hak Milik No.1291 GS 1836/1988 atas nama FITER;
12. Bahwa setelah Penggugat mengetahui ada yang mengakui objek tanah tersebut penggugat kemudian menanyakan kejelasan tentang objek tanah kepada Tergugat namun Tergugat menyangkal atas objek dengan Sertifikat Hak Milik No.1291 GS 1836/1988 atas nama FITER dan tetap bersikeras kalau objek tersebut atas dalam kuasanya;
13. Bahwa pada bulan September 2023 Turut Tergugat mengajukan Gugatan kepada Penggugat dipengadilan negeri Banjarmasin mengenai objek tanah tersebut;
14. Bahwa atas gugatan tersebut mengeluarkan putusan yaitu:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Muhammad Hardis Marzuki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 222 / 2011 dihadapan Notaris/PPAT Gianto S.H. di Banjarmasin tertanggal 22 Agustus 2011 atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Adhiyaksa II No.121, Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1291 GS No.1836/1988 tanggal 22

Halaman 4 dari 18 Putusan Perdata Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 1988 luas 199 m², atas nama Fiter (Penggugat) panjang 20 meter dan lebar 10 meter, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas : dulu Irnita sekarang Hajjah Mainor. SHM. No. 3983/2006;
- Sebelah Selatan berbatas : H. Noorsehan sekarang Bayu Firdaus. SHM No.3758/2005;
- Sebelah Barat berbatas : Panti Asuhan Muhammadiyah;
- Sebelah Timur berbatas : Jalan Komplek Adhiyaksa II

3. Menyatakan sah Penggugat sebagai pemilik sebidang tanah di Jalan Adhiyaksa II No.121, Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1291 GS No.1836/1988 tanggal 22 Oktober 1988 luas 199 m² atas nama Fiter (Penggugat) panjang 20 meter dan lebar 10 meter, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas : dulu Irnita sekarang Hajjah Mainor. SHM 3983/2006;
- Sebelah Selatan berbatas : H. Noorsehan sekarang Bayu Firdaus. SHM No.3758/2005;
- Sebelah Barat berbatas : Panti Asuhan Muhammadiyah;
- Sebelah Timur berbatas : Jalan Komplek Adhiyaksa II

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

5. Menghukum Tergugat dan atau siapapun yang menguasai dan mendapatkan hak daripadanya atas tanah milik Penggugat agar menyerahkan dan mengembalikan dalam keadaan kosong kepada Penggugat tanpa beban dan biaya apa pun;

6. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) secara tunai setiap harinya bilamana Tergugat lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) sampai dilaksanakan;

7. Menghukum agar Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Nomor 49/Pdt.G/2024/PN 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)



8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.247.200,00 (satu juta dua ratus empat puluh tujuh ribu dua ratus rupiah);
9. Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya;
15. Bahwa berdasarkan putusan pengadilan tersebut Penggugat merasa dirugikan oleh tergugat atas jual beli sebidang tanah dengan Surat Keterangan Hak Milik Adat No.137/ SK_II_SMI/1981 yang saat ini status objek tanah tersebut adalah milik Turut Tergugat;
16. Bahwa berdasarkan putusan tersebut Penggugat akhirnya mengalami kerugian yang timbul atas jual beli objek tanah tersebut dan biaya pembangunan rumah diatas objek tanah tersebut karena tidak sesuai dengan perjanjian jual beli yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat;
17. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Banjarmasin dikarenakan Tergugat telah Wanprestasi sehingga Penggugat mengalami kerugian yang telah diderita atas jual beli objek tanah tersebut dan meminta agar Tergugat mengembalikan seluruh kerugian Penggugat atas jual beli objek tanah tersebut dengan rincian;
 - Pembelian objek tanah seharga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan luas tanah ukuran 10x20 M² (dua ratus meter persegi)
 - pembangunan rumah dengan biaya sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan luas bangunan seluas 9x15 M² (seratus tiga puluh lima meter persegi)
18. Bahwa pada tanggal 08 maret 2024 penggugat telah mengirimkan somasi atau peringatan kepada Tergugat mengenai permasalahan jual beli atas objek tanah tersebut dan menunggu itikad baik dari tergugat untuk bisa menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan namun setelah Tergugat menerima somasi atau peringatan dari Penggugat, Tergugat justru bersifat tidak kooperatif dan cenderung menghindari;
19. Bahwa Penggugat juga mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus gugatan ini untuk menyatakan putusan serta merta/dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun adanya perlawanan (verzet), banding atau kasasi dari Tergugat (*Uitvoerbaar bij voorrad*);

Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian dan alasan yang dikemukakan diatas, Penggugat mohon agar Ketua/ Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat memberikan putusan yang diktumnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);
3. Menyatakan Sah dan berharga Perjanjian Tentang Pengikatan Jual beli yang di buat pada tanggal 29 April 2021;
4. Menghukum Tergugat mengembalikan seluruh kerugian Materiil yang diderita Penggugat atas jual beli objek tanah tersebut dengan rincian;
 - Pembelian objek tanah seharga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan luas tanah ukuran 10x20 M² (dua ratus meter persegi)
 - pembangunan rumah dengan biaya sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan luas bangunan seluas 9x15 M² (seratus tiga puluh lima meter persegi)Sehingga Total Kerugian materiil Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) + Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) = Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, hingga terlaksananya isi amar putusan dalam perkara ini yang dikeluarkan oleh pengadilan negeri Banjarmasin;
6. Menyatakan putusan serta merta/ dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat melakukan upaya perlawanan (verzet), banding atau kasasi;
7. Memerintahkan agar Penggugat mengosongkan/meninggalkan obyek rumah tinggal di Jl. Adhyaksa komplek Adhyaksa II RT.27 Kel. Sungai Miai Kec. Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin **seketika** setelah proses ganti rugi pembayaran telah selesai oleh Tergugat kepada Penggugat;
8. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat wajib tunduk kepada Putusan ini;
9. Membebankan seluruh biaya perkara kepada Tergugat.

ATAU

Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir kuasanya tersebut diatas, Tergugat hadir menghadap sendiri di persidangan sedangkan Turut Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum berdasarkan relaas panggilan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm tanggal 13 Juni 2024, tanggal 19 Juni 2024, tanggal 1 Juli 2024, dan tanggal 25 Juli 2004, namun Turut Tergugat tetap tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya dan ketidakhadiran Turut Tergugat tersebut tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka Majelis Hakim berpendapat Turut Tergugat tidak mau menggunakan haknya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ariyas Dedy, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarmasin, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Bjm. Tanggal 24 Juni 2024;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang mana isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa pada saat kesempatan untuk Tergugat menyampaikan jawaban, akan tetapi Tergugat tidak menyampaikan jawabannya meskipun telah diberi kesempatan untuk itu sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membantah dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Hakiem Mustaqiem, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai asli Kwitansi pembelian tanah di Jalan adhyaksa II ukuran 10x20=200 m2 tertanggal 29 April 2021, diberi tanda P-2;

Halaman 8 dari 18 Putusan Perdata Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm



3. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Hak Milik Adat No. 137/SK-II-SNI/1981, tertanggal 04 Januari 1981, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Hak Milik Adat/Perawatan Tanah Nomor :07/SB/SM-BU/1979, tertanggal 18 September 1979, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai asli Surat Kematian Nomor : 472.12/011/Rah SA/2021 atas nama Ruslan tertanggal 25 Januari 2021, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Jual Beli Fatur Ruslan dengan Hakiem Mustaqiem, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Hibah untuk Fatur Ruslan, tertanggal 18 Januari 2021, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Fatur Ruslan, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi sesuai Salinan Putusan No. 83/Pdt.G/2023/PN.Bjm, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi sesuai asli Somasi sdr. Fatur Ruslan diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Jual Beli, diberi tanda P-11;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan pembandingnya, sehingga dapat diterima sebagai bukti surat Penggugat;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat dipersidangan Penggugat telah pula mengajukan Saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saipul Anwar, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat kurang lebih 3 (tiga) tahun yang lalu sedangkan dan Tergugat sudah sebelum Saksi kenal dengan Penggugat;
 - Bahwa yang Saksi ketahui dalam perkara ini adalah masalah jual beli tanah terjadi sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu dirumah orang tua Saksi di Handil Bakti;
 - Bahwa tanah tersebut diakui milik Tergugat dan yang membeli yaitu Penggugat, Saksi hanya memfasilitasi saja dan setelah Penggugat dan Tergugat bertemu kemudian Penggugat dan Tergugat membicarakan masalah jual beli tanah dan masalah tawar menawar tanah tersebut;
 - Bahwa Tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat berupa tanah kosong yang terletak di Jl. Adhyaksa komplek Adhyaksa II RT.27 Kel. Sungai Miai Kec. Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin dan Saksi pernah

Halaman 9 dari 18 Putusan Perdata Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm



melihatnya karena pertama ditunjukkan oleh Tergugat dan yang kedua karena Saksi sebagai tukang yang membikinkan rumah Penggugat serta menjadi Saksi dalam jual beli tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat;

- Bahwa Tergugat menjual tanah kepada Penggugat seharga Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dengan ukuran 10x20M² (dua ratus meter persegi) dan untuk batas-batasnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa pada saat pertemuan yang kedua Tergugat ada membawa dan memperlihatkan sebuah segel akan tetapi Saksi lupa tahun berapa segel tersebut karena hanya melihat sepintas saja dan Saksi hanya mengingat atas nama Ruslan;
- Bahwa menurut pengakuan Tergugat pada saat itu sebidang tanah tersebut merupakan miliknya yang diperoleh dari warisan orang tuanya yang sudah meninggal dunia (Alm. Ruslan);
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah Penggugat di Jl. Adhyaksa komplek Adhyaksa II RT.27 Kel. Sungai Miai Kec. Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin 1 kavling besar dengan luas tanah 20x20M² (empat ratus meter persegi) dipecah dibagi 2 (dua) dijual kepada Penggugat dan kepada Asmi Subandi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya apakah harga tanah yang dibeli Penggugat dan sdr. Asmi Subandi sama karena Penggugat dan sdr. Asmi Subandi langsung yang tawar menawar harganya dengan Tergugat;
- Bahwa isi dari surat perjanjian jual beli yang dibuat oleh Tergugat adalah pada intinya yaitu: Tergugat yang menjual kepada Penggugat, Tergugat yang menguruskan dari memecahkan surat segel tersebut sampai menaikkannya menjadi sertifikat, Sistem pembayaran secara berkala selama 1 (satu) tahun;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai isi perjanjian karena sebagai Saksi didalam bukti-bukti surat tersebut Bukti surat P-6, P-7 dan P-8;
- Bahwa setahu Saksi hanya ada satu surat saja atas tanah tersebut;
- Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh Penggugat kemudian Saksi diminta oleh Penggugat untuk rencana pengerjaan pembangunan rumah

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm



diatas tanah tersebut, namun tidak ada proses pengukuran terhadap tanah tersebut;

- Bahwa Saksi mengerjakan pembangunan rumah Penggugat selama 4 (empat) bulan dan selesai tanpa finishing dengan ukuran rumah type 84/85;
- Bahwa biaya untuk pembangunan rumah tersebut kurang lebih Rp. 185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta);
- Bahwa selama proses pengerjaan rumah tidak ada keberatan dari pihak manapun akan tetapi setahu Saksi sekitar kurang lebih setahun yang lalu Penggugat ada kerumah Saksi menanyakan nomor handphone Tergugat katanya Tergugat susah untuk dihubungi dan Penggugat mengatakan bahwa ada orang yang mengakui dan mengklaim membawa fotocopy sertifikat bahwa tanah yang didiami oleh Penggugat tersebut diakui oleh orang lain sebagai pemiliknya dengan membawa Sertifikat atas nama FITER;

2. Asmi Rusbandi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa pada tahun 2021 Saksi membeli tanah dengan Tergugat yang letaknya bersebelahan dengan tanah yang di beli Penggugat seharga Rp.106.000.000,00 (seratus enam juta rupiah) dengan bukti kepemilikan berupa segel bukti kepemilikan tahun 1981 atas nama Ruslan orang tua Tergugat;
- Bahwa yang menawarkan tanah tersebut adalah saksi Saiful Anwar dan perjanjian dibuat di rumah saksi Saiful Anwar;
- Bahwa pada tahun 2021 bulan Februari setelah ada Akta Jual Beli dibawah tangan namun yang didaftarkan di Notaris kemudian Saksi membangun rumah;
- Bahwa setelah Saksi mendiami rumah tersebut kurang lebih 2 (dua) tahun lalu ada orang yang mengakui dan mengklaim membawa fotocopy sertifikat bahwa tanah yang Saksi diami sekarang diakui oleh orang lain sebagai pemiliknya dengan membawa Sertifikat atas nama FITER sama dengan apa yang dialami oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui isi dari surat perjanjian jual beli yang dibuat oleh Tergugat adalah pada intinya yaitu: Tergugat yang menjual kepada

Halaman 11 dari 18 Putusan Perdata Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm



Penggugat, Tergugat yang menguruskan dari memecahkan surat segel tersebut sampai menaikannya menjadi sertifikat, Sistem pembayaran secara berkala selama 1 (satu) tahun karena Saksi yang menjadi Saksi dalam perjanjian tersebut;

- Bahwa Saksi sudah lebih dahulu membeli tanah kepada Tergugat dan sudah dijelaskan apabila tanah tersebut dibagi menjadi 2 (dua) bagian;
- Bahwa pengakuan Tergugat tanah tersebut adalah milik Tergugat dan Saksi juga tidak pernah menanyakan ke BPN karena Tergugat yang menguruskan ke BPN dan kata Tergugat bahwa segelnya telah ditarik oleh BPN sehingga prosesnya dipending dan Tergugat yang akan meluruskannya;
- Bahwa setelah ada permasalahan ini, Tergugat akan mengganti apa yang sudah Saksi keluarkan dan Tergugat ada menjanjikan kepada Saksi akan mengganti dengan rumah di daerah Sultan Adam senilai rumah yang di Jalan Adhyaksa. Selanjutnya atas janji Tergugat tersebut disepakati dengan jangka waktu selama 3 (tiga) bulan dengan batas waktu sampai dengan bulan Januari 2025;
- Bahwa proses jual beli yang Saksi lakukan kepada Tergugat sama dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk memastikan keberadaan obyek sengketa, telah dilakukan pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 18 Oktober 2024, yang hasilnya sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan tanggal 18 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 4 November 2024 dan pada akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan pada tanggal 29 April 2021, Penggugat membeli sebidang tanah kepada Tergugat yang mana sebidang tanah tersebut terletak di Jl. Adhyaksa kompleks Adhyaksa II RT.27 Kel. Sungai Miai Kec. Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin dengan luas $10 \times 20 \text{M}^2$ (dua ratus meter persegi) yang di akui milik Tergugat dengan alas hak berupa Surat Keterangan Hak Milik Adat No.137/ SK_II_SMI/1981 yang terletak di Sungai Miai Dalam RT.09 Desa Sungai Miai Kecamatan Banjarmasin Utara Kotamadya DATI II Banjarmasin saat ini dikenal dengan alamat Jl. Adhyaksa kompleks Adhyaksa II RT.27 Kel. Sungai Miai Kec. Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin dengan ukuran luas $10 \times 20 \text{M}^2$ (dua ratus meter persegi), a/n : RUSLAN seharga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah). Tergugat membuat Surat Perjajian Jual Beli yang mana didalam perjanjian tersebut di tuangkan kesepakatan-kesepakatan yang akan di taati oleh Penggugat dan Tergugat selaku penjual dan pembeli. Selanjutnya Penggugat membangun rumah di atasnya dengan biaya sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan luas bangunan seluas $9 \times 15 \text{M}^2$ (seratus tiga puluh lima meter persegi);

Menimbang, bahwa September 2023 Turut Tergugat mengajukan Gugatan kepada Penggugat dipengadilan Negeri Banjarmasin mengenai kepemilikan obyek sengketa tersebut dengan putusan yang menyatakan Turut Tergugat adalah Pemilik sebidang tanah di Jalan Adhyaksa II No.121, Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1291 GS No.1836/1988 tanggal 22 Oktober 1988 luas 199m^2 atas nama Fiter panjang 20 meter dan lebar 10 meter. Dengan adanya putusan yang telah berkekuatan tetap tersebut Penggugat merasa dirugikan karena Tergugat telah Wanprestasi atas Perjanjian jual beli objek tanah tersebut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari secara seksama gugatan Penggugat, Majelis Hakim pokok gugatan Penggugat adalah "Apakah Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat atas Perjanjian jual beli tanah dengan alas hak berupa Surat Keterangan Hak Milik Adat No.137/ SK_II_SMI/1981 yang terletak di Sungai Miai Dalam RT.09 Desa Sungai Miai Kecamatan Banjarmasin Utara Kotamadya DATI II Banjarmasin saat ini dikenal dengan alamat Jl. Adhyaksa kompleks Adhyaksa II RT.27 Kel. Sungai Miai Kec.

Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm



Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat?;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat, terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai perjanjian mengenai Perjanjian jual beli tanah dengan alas hak berupa Surat Keterangan Hak Milik Adat No.137/ SK_II_SMI/1981 yang terletak di Sungai Miai Dalam RT.09 Desa Sungai Miai Kecamatan Banjarmasin Utara Kotamadya DATI II Banjarmasin antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata perjanjian dinyatakan sah sepanjang memenuhi yang syarat-syaratnya yaitu:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;

Bahwa sepakat yaitu kedua belah pihak yang membuat perjanjian menyetujui hal-hal yang diatur dalam kontrak/perjanjian;

2. Adanya kecakapan melakukan perbuatan hukum;

Bahwa asas cakap berkaitan dengan hal kedewasaan dan sehat pikiran bagi pihak yang mengikatkan diri dalam kontrak/perjanjian;

3. Adanya objek yang diperjanjikan;

Bahwa sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu kontrak/perjanjian haruslah merupakan suatu hal yang jelas;

4. Adanya kausa yang halal;

Bahwa suatu kontrak/perjanjian harus dibuat berdasarkan sebab yang halal dengan alas hak yang benar;

Menimbang, bahwa mencermati rangkaian posita maupun petitum gugatan Penggugat dihubungkan dengan isi surat perjanjian yang telah ditandatangani Tergugat sebagai Pihak Pertama dan Penggugat sebagai Pihak Kedua sebagaimana dalam bukti surat Penggugat (vide bukti P-6) yang berkesesuaian pula dengan keterangan Para Saksi, Tergugat telah menjual sebidang tanah di di Jalan Adhiyaksa II No.121, Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin (obyek sengketa dalam perkara *aquo*) dengan bukti kepemilikan berupa Segel seharga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan pengurusan peralihan nama dalam Sertifikat Hak Milik nantinya menjadi tanggungan Tergugat. Setelah proses jual beli selesai dan tanah diserahkan



kepada Penggugat (vide bukti P-2, P-3, P-4, P-7, P-8, P-11), Penggugat membangun rumah di atas tanah obyek sengketa. Pada tahun 2023 Turut Tergugat datang menemui Penggugat mengakui tanah obyek sengketa adalah milik Turut Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1291 GS 1836/1988 atas nama FITER dan berdasarkan Putusan No. 83/Pdt.G/2023/PN.Bjm, Turut Tergugat adalah pemilik obyek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1291 GS No.1836/1988 tanggal 22 Oktober 1988 luas 199 m2, atas nama Fiter. Yang di peroleh Turut Tergugat melalui jual beli dengan Muhammad Hardis Marzuki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 222 / 2011 dihadapan Notaris/PPAT Gianto S.H. di Banjarmasin tertanggal 22 Agustus 2011. Atas permasalahan Penggugat telah mengirimkan somasi kepada Tergugat mengenai tindak lanjut proses peningkatan alas Hak atas tanah obyek sengketa (vide bukti P-10);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan mengenai surat perjanjian sebagaimana dalam bukti surat Penggugat (vide bukti P-6), syarat sah perjanjian antara Penggugat dan Tergugat mengenai kausa yang halal tidak terpenuhi / sebab yang halal dengan alas hak yang benar, karena berdasarkan Putusan No.83/Pdt.G/2023/PN.Bjm yang telah berkekuatan hukum tetap, Turut Tergugat adalah pemilik obyek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1291 GS No.1836/1988 tanggal 22 Oktober 1988 luas 199 m2, atas nama Fiter, sehingga obyek jual beli antara Tergugat dengan Penggugat bukanlah milik dari Tergugat, oleh karenanya kausa halal yang merupakan syarat obyektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa gugatan Wanprestasi / Ingkar Janji timbul dari persetujuan / perjanjian, jadi sebelum gugatan terjadi ada perikatan hukum antara dua pihak, sehingga gugatan wanprestasi tujuannya untuk meminta pemenuhan prestasi sebagaimana dalam Pasal 1243 KUHPerdata yang menyatakan "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*" ;

Halaman 15 dari 18 Putusan Perdata Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm



Menimbang, bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum timbul bukan dari perjanjian melainkan dari perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*";

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian antara Tergugat dengan Penggugat tidak memenuhi kausa halal, akan tetapi adanya rangkaian perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, Majelis Hakim berpendapat Perbuatan Tergugat yang membawa kerugian kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan dalam gugatannya Penggugat menyakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat dengan demikian nampak jelas surat gugatan Penggugat telah mencampuradukan 2 (dua) materi dan peristiwa hukum yang berbeda, dimana masing-masing mempunyai konsekwensi hukum dan penyelesaian yang berbeda;

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata ada ketentuan yang harus dipedomani dalam penyelesaian sengketa terkait wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, sehingga kedua perkara tersebut tidak dapat digabungkan / dikumulasikan. Adapun ketentuannya adalah:

1. Terdapat perbedaaan dasar hukum tuntutan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi. Dasar hukum perbuatan melawan hukum adalah ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, sedangkan dasar hukum wanprestasi adalah ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara;
2. Timbulnya hak menuntut dalam gugatan perbuatan melawan hukum adalah ganti rugi yang tidak perlu dilakukan somasi, sedangkan hak menuntut dalam wanprestasi adalah ganti rugi yang dapat dilakukan somasi terlebih dahulu dengan pernyataan lalai;
3. Dalam hal pengaturan ganti rugi dalam wanprestasi yang diatur dalam KUHPerdara telah jelas menyebutkan secara terperinci tentang jangka waktu perhitungannya, sedangkan dalam perbuatan melawan hukum tidak diatur jangka waktu perhitungannya;

Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm



4. Gugatan wanprestasi harus didasarkan pada prestasi yang tidak dilakukan dalam perjanjian, sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada perbuatan yang tidak timbul dari perjanjian;

Menimbang, bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 194 K/Pdt/1996 tanggal 28 Desember 1998, menyatakan "*Gugatan tidak dapat diterima dengan alasan dalil gugatan telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, yang berakibat gugatan mengandung cacat obscuur libel*", sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984, menyatakan "*Penggabungan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum dengan tuntutan wanprestasi di dalam satu surat gugatan, tidak dapat dibenarkan menurut tertib beracara perdata, masing-masing tuntutan harus diselesaikan dalam gugatan tersendiri*" serta disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2643 K/Pdt/1994 tanggal 28 Mei 1999, "*Mencampuradukkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi tidak dapat dibenarkan*";

Menimbang, bahwa dengan mencampurkan gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan, adanya pertentangan dalam dalil-dalil gugatannya, posita dan petitum mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) sehingga mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan yang diajukan Penggugat yang mengakibatkan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 1238, Pasal 1320, 1365 KUH Perdata serta Hukum Acara Perdata yang berlaku dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.420.900,00 (satu juta empat ratus dua puluh ribu sembilan ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin pada hari Senin, tanggal 11 November 2024, oleh kami Suwandi, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Dyah Nur Santi, S.H.. dan Hapsari Retno Widowulan, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm tanggal 2 Mei 2024, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 18 November 2024, dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dihadiri Hakim - Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Indah Maya Sari, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin, dihadiri Kuasa Penggugat di sistem informasi Pengadilan Negeri Banjarmasin, tanpa dihadiri Tergugat maupun Turut Tergugat dan putusan tersebut telah pula dikirim secara elektronik pada hari dan tanggal itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

ttd

Dyah Nur Santi, S.H.,

ttd

Hapsari Retno Widowulan, S.H.

Hakim Ketua,

ttd

Suwandi, SH, M.H

Panitera Pengganti,

ttd

Indah Maya Sari, S.H

Perincian biaya :

Halaman 18 dari 18 Putusan Perdata Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | | |
|--------------------------|---|-----|--------------|
| 1. Pendaftaran | : | Rp. | 30.000,00 |
| 2. Biaya Proses | : | Rp. | 100.000,00 |
| 3. Biaya Panggilan | : | Rp. | 222.000,00 |
| 4. PBP Relaas | : | Rp. | 30.000,00 |
| 5. Transpotasi PS | : | Rp. | 1.000.000,00 |
| 6. Redaksi | : | Rp. | 10.000,00 |
| 7. Meterai | : | Rp. | 10.000,00 |
| 8. Pengandaan | : | Rp. | 18.900,00 + |
| Jumlah | : | Rp. | 1.420.900,00 |

(satu juta empat ratus dua puluh ribu sembilan ratus rupiah)

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)