



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Nomor 85 / PDT / 2016/ 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 antara:

MUHAMMAD AMIRUDDIN HARUN, pekerjaan swasta, alamat Jalan Benua Anyar, Gang Batu Tundan RT/RW 002/001, Kelurahan Benua Anyar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin yang selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** – semula **Penggugat**.

Dalam hal ini memberi kuasa kepada **CHAIRIAH HARUN**, pekerjaan swasta, alamat Jln. Sultan Adam Komp. Awang Sejahtera II/21 Rt.015. Rw.03 Kel. Sungai Miai, Kec. Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin berdasarkan Surat Ijin Insidentil Nomor W15.U1-155-HKM/II/2016 tertanggal 01 Pebruari 2016,

M E L A W A N:

1. AHLI WARIS ALMARHUM H. KARTI :

- 1.1 **Hj. LAILA** (isteri)
- 1.2 **M. HAIKAL bin H. KARTI** (anak laki-laki)
- 1.3 **M. ZAKI bin H. KARTI** (anak laki-laki)
- 1.4 **M. ZAINI bin H. KARTI** (anak laki-laki)
- 1.5 **M. SEMAN bin H. KARTI** (anak laki-laki)

Yang beralamat di Jalan Cemara Raya No. 11 RT 42 RW 01 Kelurahan Sei Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** – semula **Tergugat**.

Dalam hal ini memberikuasa kepada:

1. **SYAMSU SALADIN,SH.MH.,**
2. **WAHYU UTAMI,SH.MH.,**
3. **YOGABAKTI ADIPRADANA SETIAWAN,ST.SH.,** yang kesemuanya adalah Advokat/Pengacara dan calon Advokat/Pengacara Magang Peradi dari Kantor Hukum **SYAMSU SALADIN,SH.MH.,** beralamat di Jalan Soetoyo S Komplek Pondok Indah Raya Rt. 23 No. 44 Banjarmasin, sesuai Surat Kuasa Khusus tertanggal 01 Pebruari 2016.

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Nomor 85/Pdt.G/2016/PT Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **HENNY RUPIYANTI, SH.**, Notaris di Banjarmasin, yang dulunya beralamat di Jalan Brigjen Hasan Basry Komplek RBO PU Bina Marga No.02 (Kayu Tangi) Banjarmasin dan sekarang beralamat di Jalan Adyaksa No.2 Banjarmasin yang selanjutnya disebut**Turut Terbanding** – semula **Turut Tergugat**.

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. **SYAMSU SALADIN, SH.MH.**,

2. **WAHYU UTAMI, SH.MH.**,

3. **YOGABAKTI ADIPRADANA SETIAWAN, ST.SH.**, yang kesemuanya adalah Advokat/Pengacara dan calon Advokat/Pengacara Magang Peradi dari Kantor Hukum **SYAMSU SALADIN, SH.MH.**, yang beralamat di Jalan Soetoyo S Komplek Pondok Indah Raya Rt. 23 No. 44 Banjarmasin, sesuai Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Februari 2016.

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor:85/Pdt/2016/PTBJM.tanggal 25 Oktober 2016, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Membaca dan memperhatikan berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Mengutip dan memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor:02/Pdt.G/2016/PN Bjm., tanggal 3 Agustus 2016, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. Dalam Kompensi

1. Dalam Eksepsi
 - Menolak eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya.
2. Dalam Pokok Perkara
 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

II. Dalam Rekonpensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi untuk sebagian.
2. Menyatakan perjanjian No.50 tanggal 21 Juli 2011 sah dan mempunyai kekuatan hukum.

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Nomor 85/Pdt.G/2016/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

3. Memerintahkan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk menerima sisa pembayaran perjanjian dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sejumlah Rp. 342.747.000,- (Tiga ratus empat puluh dua juta tujuh ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) dan apabila Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi menolak sisa pembayaran, maka uang tersebut ditiptkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin sebagai Konsinyasi.
4. Menyatakan Surat Kantor Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin No.284/100.63.71/V/2013 tanggal 13 Mei 2013 tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin untuk melanjutkan proses penerbitan sertifikat yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi yaitu Permohonan :
 1. H.Karti nomor 25281/2011 tanggal 22 Desember 2011 seluas 3.892 M2
 2. M.Haikal nomor 25549/2011 tanggal 28 Desember 2011 seluas 4.679 M2
 3. M.Zaki nomor 25547/2011 tanggal 28 Desember 2011 seluas 4.022 M2
 4. M.Zaini nomor 25720/2011 tanggal 04 Januari 2012 seluas 4.884 M2
 5. Hj.Laila nomor 25545/2011 tanggal 28 Desember 2011 seluas 3.813 M2
 6. M.Seman nomor 25546/2011 tanggal 28 Desember 2011 seluas 4.821 M2
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk selain dan selebihnya.

III. Dalam Konpensi dan Rekonpensi

Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. **531.000,00** (Lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah).

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor:02/Pdt.G/2016/PN Bjm. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin yang menerangkan bahwa Pembanding – semula Penggugat pada tanggal 9 Agustus 2016 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor:02/Pdt.G/2016/PN Bjm., tanggal 3 Agustus 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding – semula Tergugat pada tanggal 10 Agustus 2016 sebagaimana Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor:02/Pdt.G/2016/PN Bjm. oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin dan kepada Turut Terbanding – semula Turut Tergugat pada tanggal 10 Agustus 2016 sebagaimana Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor:02/Pdt.G/2016/PN Bjm. oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Nomor 85/Pdt.G/2016/PT.Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca memori banding tanggal 31 Agustus 2016 dari Pembanding – semula Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 01 September 2016 dan telah diberitahukan dan diserahkan secara seksama salinannya kepada Kuasa Terbanding – semula Tergugat dan kepada Turut Terbanding – semula Turut Tergugat pada tanggal 5 September 2016 sebagaimana Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor:02/Pdt.G/2016/PN Bjm. oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Membaca kontra memori banding tertanggal 29 September 2016 dari Kuasa Terbanding – semula Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 29 September 2016 dan telah diberitahukan dan diserahkan salinannya kepada Pembanding – semula Penggugat pada tanggal 3 Oktober 2016 sebagaimana Relas Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor:02/Pdt.G/2016/ PN Bjm. oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor:02/Pdt.G/2015/PN Bjm. kepada Pembanding – semula Penggugat, kepada Kuasa Terbanding – semula Para Tergugat dan kepada Turut Terbanding – semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 28 September 2016 yang kesemuanya dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;

TENTANG HUKUMNYA:

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding – semula Penggugat, pada tanggal 9 Agustus 2016 terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor: 02/Pdt.G/2015/PN.Bjm., tanggal 3 Agustus 2016 telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat – syarat yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa untuk kepentingan pemeriksaan banding, **Kuasa Pembanding** – semula **Penggugat**, telah mengajukan memori banding pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding keberatan atas amar dan pertimbangan hukum baik dalam bagian pokok perkara maupun dalam bagian rekonvensi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 02/Pdt.G/2016/PN.Bjm, tanggal 03 Agustus 2016.
2. Bahwa keberatan Pembanding atas putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. **02/Pdt.G/2016/PN.Bjm**, tanggal 03 Agustus 2016 tersebut adalah sebagai berikut :
 - 1.1. Pertimbangan hukum yang menjadi dasar amar putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tersebut harus dinilai tidak cukup;

Halaman 4 dari 16 Putusan Perdata Nomor 85/Pdt.G/2016/PT.Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.2. Pertimbangan hukum dan amar putusan bagian pokok perkara bertentangan dengan pertimbangan hukum dan amar putusan bagian rekonvensi.

3. Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan Pembanding telah melaksanakan kewajibannya. Dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tersebut, Penggugat telah melaksanakan kewajibannya mengurus dan menyerahkan kepada H.Karti (yang sekarang dilanjutkan oleh ahli warisnya yaitu Tergugat) berupa :

- Surat Keterangan Keadaan Tanah No. 592/48-VII/RAH-SJH/2011, tanggal 12-07-2011, atas nama H.Karti;
- Surat Keterangan Keadaan Tanah No. 592/49-VII/RAH-SJH/2011, tanggal 12-07-2011, atas nama Hj. Laila;
- Surat Keterangan Keadaan Tanah No. 592/50-VII/RAH-SJH/2011, tanggal 12-07-2011, atas nama M.Haikal;
- Surat Keterangan Keadaan Tanah No. 592/51-VII/RAH-SJH/2011, tanggal 12-07-2011, atas nama M.Zaki;
- Surat Keterangan Keadaan Tanah No. 592/52-VII/RAH-SJH/2011, tanggal 12-07-2011, atas nama M.Zaini;
- Surat Keterangan Keadaan Tanah No. 592/53-VII/RAH-SJH/2011, tanggal 12-07-2011, atas nama M.Seman;

(P.1 s/d P.6=T-2 s/d T-7).

Dan Terbanding telah memasang plang di lokasi tanah atas nama H. Karti (P.25), yang mempunyai arti H. Karti telah menguasai secara fisik tanah yang dibelinya yang telah dibuatkan SKKT-nya oleh Pembanding, namun H. Karti dan ahli warisnya tidak mau membayar sisa harga tanah, namun anehnya dalam gugatan rekonvensinya Terbanding menuntut Pembanding untuk menerima sisa pembayaran harga tanah sejumlah Rp. 342.747.000,- (tiga ratus empat puluh dua juta tujuh ratus empat puluh tujuh ribu rupiah), yang oleh Pengadilan Negeri Banjarmasin melalui amar No.3 dikabulkan.

Dikabulkannya tuntutan rekonvensi tersebut oleh Pengadilan Negeri Banjarmasin, membuktikan bahwa Terbanding cidera janji, dan setelah digugat melalui Pengadilan Negeri Banjarmasin barulah Terbanding berniat melunasi sisa harga tanah tersebut, yang jumlahnya juga kurang. Seharusnya jumlahnya Rp. 342.747.000,- (tiga ratus empat puluh dua juta tujuh ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) ditambah Rp. 15.500.000,- (lima belas juta limaratus ribu rupiah) uang yang dibayar langsung oleh Terbanding kepada saksi Syahrani dan diakui

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Nomor 85/Pdt.G/2016/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

sendiri oleh saksi Syahrani dipersidangan dan dibenarkan oleh saksi Burhan (makelar tanah) (P.17), sehingga berjumlah Rp. 358.247.000,- (tiga ratus lima puluh delapan juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah).

Dari fakta hukum ini dikaitkan dengan jual beli menurut hukum adat Kalimantan Selatan, berarti jual beli enam bidang tanah tersebut telah selesai, dan adalah merupakan hak Pemanding sekaligus merupakan kewajiban Terbanding membayar sisa harga tanah dengan sanksi kalau tidak dibayar maka penjual tanah (Pemanding) berhak menuntut pembatalan jual beli tanah tersebut dengan mengembalikan uang harga tanah yang telah dibayar kepada pembeli (Terbanding).

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin sangat mengandung ketidakjelasan antara pertimbangan hukum dengan amar putusan, karena dalam pertimbangan hukum disebutkan bahwa Penggugat dinyatakan wanprestasi (cidera janji) namun didalam amar tidak jelas disebutkan apa yang dilakukan oleh Penggugat Konpensi.

4. Bahwa dengan menunjuk alasan hukum pada poin 3 di atas, maka persoalan penerbitan sertifikat atas keenam bidang tanah tersebut sepenuhnya menjadi urusan dan kewajiban pembeli (Terbanding) yang dalam perkara ini pembeli (Terbanding) mempercayakan pengurusan sertifikat tersebut kepada Notaris/PPAT (Turut Terbanding), yang ternyata Turut Terbanding tidak berhasil mengurus penerbitan sertifikat atas keenam bidang tanah tersebut, terutama sekali disebabkan berkas permohonan peningkatan sertifikat diduga secara sengaja ditahan dan tidak didaftarkan setelah penandatanganan Akta PPJB No. 50 tanggal 21 Juli 2011, meskipun didalam Akta disebutkan pelunasan pada saat sertifikat terbit tetapi berkasnya baru didaftarkan ke BPN pada Desember 2011 dan Januari 2012 (P.7&P.9 s/d T.1&T.14) yang mana hal tersebut menyebabkan penerbitan sertifikat menjadi berlarut-larut dan penahanan berkas permohonan peningkatan sertifikat yang dilakukan oleh Turut Terbanding selama 5bulanan barudidaftarkan merupakan pelanggaran Peraturan Pemerintah R.I. No. 24 tahun 1997 (P.10 & P.13) tentang Pendaftaran Tanah dan hal tersebut sangat merugikan Pemanding karena mengakibatkan pelunasan menjadi berlarut-larut pula, sehingga adalah beralasan hukum Pemanding mengambil-alih pengurusan penerbitan sertifikat tersebut dengan syarat Terbanding melunasi seluruh sisa harga jual beli tanah tersebut (P.14) akan tetapi Terbanding menolak melunasi setelah Pemanding memperoleh copy Konsep SK (P.20, P.21, P.22, P-23 & P.24) dari BPN hasil pengambil-alih penerbitan sertifikat yang sebelumnya dengan berbagai alasan dan dalih "JALUR HIJAU", Rekomendasi Pemko dsb telah ditelantarkan oleh Turut Terbanding di BPN Kota Banjarmasin, baru setelah pengurusan dilanjutkan oleh Pemanding dengan melengkapi persyaratan

Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Nomor 85/Pdt.G/2016/PT.Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kurang dan membuatkan Site Plan peruntukan lahan kemudian proses berjalan sampai Konsep SK diminta copynya dari BPN oleh Pembanding sebagai hasil pengurusan Pembanding untuk meminta pelunasan tetapi Terbanding menolak melunasinya.

Sedangkan surat Pembanding tanggal 24 Juli 2012 yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin tentang penundaan proses peningkatan sertifikat (T.12) adalah merupakan kewajiban bagi penjual tanah yang sisa harga tanahnya belum dibayar oleh pembeli, sementara SKTT sudah atas nama pembeli (Terbanding) dan fisik tanah sudah dikuasai pembeli (Terbanding). Jadi menurut hukum kausalitas penundaan proses peningkatan sertifikat adalah sebagai akibat dari cidera janjinya Terbanding, dalam hal ini tidak melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 50 tanggal 21 Juli 2011 (P.7=T.1), karena berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2010, tanggal 25 Januari 2010, tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan yang telah menetapkan waktu hanya 57 hari kerja untuk penyelesaian penerbitan sertifikat tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 M² sampai dengan 5.000 M². Ketentuan inilah yang tidak dilaksanakan oleh Terbanding dan Turut Terbanding bahkan berkas permohonan peningkatan sertifikatnya saja baru didaftarkan 5 bulanan setelah penandatanganan Akta PPJB (Juli 2011 – Desember 2011 dan Januari 2012). Bukti tambahan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Bab V Waktu, ayat 1-6, Lampiran II angka 2 (a) tentang Pemberian Hak (P.1) terlampir

5. Bahwa mengenai pengembalian berkas permohonan penerbitan sertifikat oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarmasin (P.9) adalah karena Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarmasin sudah berusaha menyelesaikan sengketa melalui mediasi, namun gagal.
6. Bahwa dengan demikian amar putusan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam bagian rekonvensi juga patut dinilai tidak cukup dan bertentangan dengan fakta hukum yang terungkap di persidangan baik melalui jawab berjawab dan pembuktiannya. Oleh karenanya Pembanding mohon kepada Pengadilan Tinggi Banjarmasin untuk membatalkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin baik dalam bagian pokok perkara maupun bagian rekonvensi.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan:

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Nomor 85/Pdt.G/2016/PT.Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Menerima semua alasan keberatan Pembanding.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. **02/Pdt.G/2016/PN.Bjm**, tanggal 03 Agustus 2016.

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat tanggal 18 Januari 2016 seluruhnya.
2. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding – semula Penggugat tersebut, Kuasa **Terbanding** – semula **Tergugat** telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang terurai di dalam putusan dan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Banjarmasin berkenaan dengan gugatan Kompensi dan gugatan rekompensi tersebut sudah benar dan tepat, dan Terbanding menyatakan sependapat dengan pertimbangan hukum dalam putusan tersebut.
2. Bahwa yang menjadi dasar jual beli atas bidang tanah terletak di Jalan Sungai Gampa Rt.34 Kelurahan Sungai Jingah Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin adalah perjanjian pengikatan jual beli no. 50 tanggal 21 Juli 2011 Notaris Henny Rupianty,SH., dimana di dalam perjanjian tercantum pembayaran pertama senilai 50 % atau senilai Rp.548.247.000,- (lima ratus empat puluh delapan juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) kewajiban Pembanding membuat surat-surat tanah berupa SKKT atas nama H.Karti Dkk dan memproses SKKT tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, dan pembayaran kedua (pelunasan) dibayar 50 % atau senilai Rp.548.247.000,- (lima ratus empat puluh delapan juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) apabila sertipikat atas nama H.Karti Dkk selesai.

Bahwa dengan klausula tersebut sudah cukup bukti bahwa tidak ada pembayaran lagi kecuali sertipikat selesai, sehingga keberatan Pembanding meminta pembayaran tidak ada aturan yang mengatur, justru atas kebijaksanaan dari Terbanding menyerahkan lagi pembayaran sejumlah Rp.205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) atas permintaan dari Pembanding, ini membuktikan Terbanding sudah melaksanakan kewajiban bahkan lebih dari yang tertuang di dalam perjanjian.

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Nomor 85/Pdt.G/2016/PT.Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena Terbanding sudah membayar bahkan melebihi perjanjian maka tidak ada yang salah kalau Terbanding menulis plang nama di atas nama objek perjanjian, adanya plang nama bukan berarti mengakui kalau tanah tersebut seluruhnya milik Terbanding karena Terbanding mengetahui kalau masih ada sisi pembayaran yang belum dibayar karena belum waktu wajib dibayar disebabkan sertipikat belum selesai, dan adanya plang nama hanya sebagai tanda kalau di atas tanah tersebut sudah ada transaksi.

3. Bahwa di dalam perjanjian no.50 tanggal 21 Juli 2011 tidak ada klausula yang menyatakan apabila Terbanding tidak bayar maka Pembanding dapat membatalkan jual beli dan Pembanding mengembalikan uang Terbanding, pendapat Pembanding masih primatur bagaimana Terbanding dikatakan wanprestasi tidak membayar sementara di dalam perjanjian secara jelas dan tegas kewajiban Terbanding membayar lunas apabila sertipikat selesai, faktanya hingga saat ini sertipikat belum selesai dan bahkan sertipikat dalam proses penyelesaian, Pembanding membatalkan/menunda diterbitkan sertipikat, justru Pembandinglah yang ingkar janji dan bahkan mungkin termasuk perbuatan melawan hukum melakukan perbuatan dengan sengaja membatalkan/menunda penerbitan sertipikat.
4. Bahwa pengurusan sertipikat disepakati oleh Terbanding dan Pembanding diserahkan kepada notaries (Turut Tergugat) karena pengurusan sertipikat diserahkan kepada pihak lain apalagi atas persetujuan Pembanding maka semua tanggung jawab pengurusan dan penyelesaian ada di tangan Notaris, kalau ternyata sertipikat lama selesainya yang disalahkan adalah notaries dan menurut notaries sebab pengurusan sertipikat belum diserahkan kepada Kantor Pertanahan kota Banjarmasin karena Pembanding masih belum memenuhi persyaratan yang diminta.
5. Bahwa kenapa pengurusan sertipikat diambil alih oleh Pembanding adalah urusan pembanding dan menurut Pembanding pada waktu pengurusan sertipikat diambil alih oleh Pembanding proses sudah berjalan hingga sudah sampai kepada tahapan konsep SK (bukti P-21 s/d P.24), didalam perjanjian no.50 tanggal 21 Juli 2011 tidak ada klausula kalau pengurusan sertipikat diambil alih Pembanding maka Terbanding harus melunasi pembayaran, adanya pengurusan diambil alih oleh Pembanding maka Tergugat meng apresiasi dan Terbanding membantu membijaksanai dengan mengeluarkan uang tambahan pembayaran hingga berjumlah

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Nomor 85/Pdt.G/2016/PT.Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah), walaupun diperjanjian tidak ada kewajiban membayar kecuali sudah terbit sertipikat, ini sebagai bukti kalau Terbanding menginginkan sertipikat segera selesai, tetapi ketika sertipikat sampai ketahapan terbit konsep SK kenapa Pembanding membatalkan/menunda proses penerbitan sertipikat ini sebagai bukti ada niat jahat dan perbuatan melawan hukum Pembanding dengan sengaja mencari-cari alasan untuk membatalkan perjanjian no. 50 tanggal 21 Juli 2011 dengan dalil Terbanding tidak membayar lunas kewajiban, padahal diperjanjian pembayaran lunas dilakukan apabila sertipikat terbit.

6. Bahwa perbuatan Pembanding lah yang tidak wajar dan tidak mengerti dan tidak mau mengerti aturan hukum, bahwa dengan jelas dan tegas pembayaran pelunasan dibayar setelah terbit sertipikat berarti Pembanding termasuk penjual yang beritikad buruk/jahat dan tidak tahu aturan padahal pihak Terbanding sudah sangat bertoleransi dengan menambah pembayaran sejumlah Rp.205.000.000, - (dua ratus lima juta rupiah), ini sebagai bukti nyata Terbanding menginginkan sertipikat selesai, kenapa dikatakan Terbanding ingkar janji, justru sebaliknya perbuatan Pembanding membatalkan/menunda terbitnya sertipikat lah yang dikatakan ingkar janji bahkan termasuk perbuatan melawan hukum dan perbuatan jahat dengan segala tipu daya dengan berbagai cara untuk membatalkan perjanjian intinya dari pembatalan/penundaan penerbitan sertipikat, inti dari perbuatan Pembanding adalah itikad jahat karena tergiur tanah yang sudah **dijual sekarang ini bernilai tinggi sehingga dengan berbagai cara dan alasan membatalkan perjanjian.**
7. Bahwa kenapa sertipikat lama terbit tidak seharusnya yang disalahkan Terbanding, kalau benar sertipikat lama terbit karena ada kesalahan pihak Notaris, menurut Pembanding pengurusan sudah diambil alih oleh Pembanding dan sudah hampir tahapan terbit sertipikat berarti apa yang telah diusahakan oleh Pembanding dihubungkan dengan Peraturan Kepala Kantor Pertanahan Nasional RI no.1 tahun 2010 tanggal 25 Januari 2010 berarti sudah berjalan dan bersenerji dengan aturan, yang menjadi pertanyaan kenapa Pembanding membatalkan/menunda proses penerbitan sertipikat ujung-ujungnya mengajukan gugatan minta dibatalkan perjanjian jual beli no.50 tanggal 21 Juli 2011 dengan alasan sertipikat lama terbit, berarti Pembanding tidak konsisten dan tidak konsekwen dengan maksud

Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Nomor 85/Pdt.G/2016/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

dan tujuan Peraturan Kepala Kantor Pertanahan Nasional RI no.1 tahun 2010 tanggal 25 Januari 2010.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 03 Agustus 2016 no.02/PDT.G/2016/PN.BJM.

Mengadili Sendiri:

Dalam pokok perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya.
2. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat/Pembanding

Dalam Rekonpensi:

1. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat Rekonpensi
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan mempelajari salinan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor: 02/Pdt.G/2015/PN Bjm, tanggal 3 Agustus 2016, berita acara persidangan, memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding – semula Penggugat serta kontra memori banding dari Kuasa Terbanding – semula Tergugat, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat, telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa untuk menyatakan Tergugat wanprestasi harus ada perjanjian dalam hal ini perjanjian dengan Akte Notaris No.50 tanggal 21 Juli 2011 yang tidak dilaksanakan/dilanggar.
2. Bahwa Tergugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin dengan No.33/G/2013/PTUN.Bjm. agar SK No. 284/100.63.71/V/2013, tanggal 13 Mei 2013 dari Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dicabut dan memproses lagi sertifikat.

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Nomor 85/Pdt.G/2016/PT.Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat telah memperbaiki gugatan pada tanggal 22 Maret 2016 dengan menambah petitum gugatan berupa memerintahkan enam surat keterangan tanah dikembalikan kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa atas eksepsi/keberatan, baik yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat maupun Turut Terbanding/Turut Tergugat tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama yang pada dasarnya menolak seluruh eksepsi Terbanding/Tergugat maupun Turut Terbanding/Turut Tergugat dinilai sudah tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dan mengambil alih serta dijadikan dasar sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding sendiri dalam memutus perkara ini, oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor: 2/Pdt.G/2016/PN Bjm, tanggal 9 Agustus 2016, dalam eksepsi perkara aquo dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;
DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan antara Penggugat dengan almarhum H. KARTI (Pewaris Tergugat) telah mengadakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah terhadap 6 (enam) bidang tanah yang terletak di jalan Sungai Gampa Rt.34, Kelurahan Sungai Jindah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, berdasarkan Akta Notaris No.50 tanggal 21 Juli 2011 yang dibuat turut Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut, Penggugat telah memenuhi kewajibannya mengurus pembuatan 6 (enam) buah surat keterangan keadaan tanah atas nama tersebut, sedang Tergugat sudah membayar akan tetapi ada kewajiban yang belum dilaksanakan yaitu menyelesaikan pengurusan peningkatan sertifikat atas 6 (enam) bidang tanah yang seharusnya menjadi tanggung jawab Notarisnya Tergugat, dalam hal ini Turut Tergugat, namun sampai 7 (tujuh) bulan bahkan 1 (satu) tahun tidak selesai, dengan demikian Tergugat dan Turut Tergugat tidak beriktikad baik sehingga merugikan Penggugat baik moril maupun materiil karena menyangkut pelunasan harga tanah menjadi terkatung katung sehingga Tergugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat dalam jawabannya telah menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat dengan menyatakan bahwa pengurusan sertipikat tersebut tidak selesai dikarenakan perbuatan Penggugat sendiri yang menyurati Kantor pertanahan Kota Banjarmasin pada tanggal 24 Juli 2012 yang memohon ditundanya penebitan

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Nomor 85/Pdt.G/2016/PT.Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertipikat a/n Tergugat, sehingga yang melakukan perbuatan tidak baik adalah Penggugat sendiri, akan tetapi Penggugat menuduh Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa dalam membuktikan kebenaran dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa surat-surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-27 dan saksi-saksi masing-masing bernama: **SALMANI, ASRANI**, sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.1 sampai dengan T.16 dan saksi-saksi bernama: **BURHAN, SYAHRANI, ANANG TAYEB**, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat-surat dan saksi-saksi yang diajukan para pihak yang berperkara, telah terbukti fakta sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat sebagai pemilik 6 (enam) bidang tanah yang terletak di jalan Sungai Gampa Rt.34, Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin telah mengadakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan Almarhum H. Karti (pewaris Tergugat) pada tanggal 21 Juli 2011 dihadapan Notaries Henny Rupianti, SH. (Turut Tergugat) yang dalam perjanjian tersebut telah ditentukan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana tercantum didalam salinan Akta No. 50 tanggal 21 Juli 2011 (terlampir).
- Bahwa berdasarkan perjanjian Akta No.50 tanggal 21 Juli 2011 dalam pasal 2 telah disepakati harga keenam bidang tanah tersebut seluruhnya seharga Rp.1.096.494.000,- (satu milyar Sembilan puluh enam juta empat ratus Sembilan puluh empat ribu rupiah), dengan ketentuan pembayaran sebagai berikut:
 1. Pembayaran pertama sebesar Rp.548.247.000,- (lima ratus empat puluh delapan juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah), telah dibayar oleh pihak kedua (Tergugat) sebelum penandatanganan akta ini.
 2. Pembayaran kedua sebesar Rp.548.247.000,- (lima ratus empat puluh delapan juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) yang akan dibayar oleh pihak kedua (Tergugat) setelah keenam sertipikat tanah tersebut selesai.
- Bahwa meskipun sertipikat belum selesai, namun atas permintaan Penggugat dengan berbagai alasan meminta kekurangan harga tanah, maka Tergugat telah mengeluarkan uang untuk Penggugat sebesar Rp.205.500.000,- (dua ratus lima juta lima ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 1. Tanggal 28 Juli 2011 sebesar Rp.15.500.000,- (lima belas juta lima ratus ribu rupiah)
 2. Tanggal 23 Pebruari 2012 sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Nomor 85/Pdt.G/2016/PT.Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Tanggal 24 April 2012 sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)

4. Tanggal 14 Mei 2012 sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah)

- Bahwa pada tanggal 24 Juli 2012 Penggugat menyurati Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin yang inti suratnya memohon agar Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin menunda proses peningkatan sertipikat atas ke 6 (enam) bidang tanah dengan alasan ada permasalahan yang belum diselesaikan, hal ini menunjukkan etiked tidak baik dari Penggugat, padahal Tergugat (H.KARTI) tidak ada maksud untuk menunda pembayaran harga tanah dimaksud, apalagi menahan penerbitan sertipikat.
- Bahwa atas permohonan penundaan proses peningkatan sertipikat yang dilakukan Penggugat, akhirnya pihak Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin mengeluarkan surat keputusan No.284/100.63.71/V/2013 tanggal 13 Mei 2013 yang menghentikan proses penerbitan sertipikat dan mengembalikan berkas ke-6 (enam) surat tanah tersebut kepada Tergugat dengan alasan pemasalahan jual beli tanah belum lunas.
- Bahwa Penggugat menginginkan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan dalih sertipikat tidak terbit-terbit terhadap tanah yang sudah dijual kepada Tergugat, padahal sertipikat tidak terbit karena permohonan Penggugat itu sendiri yang memohon penundaan penerbitan sertipikat terhadap keenam bidang tanah yang telah disepakati pelunasan pembayarannya, setelah terbit sertipikat sesuai yang sudah diperjanjikan dalam Akta PPJB No.50 tanggal 21 Juli 2011 dalam pasal 2 yaitu pelunasan setelah terbit sertipikat keenam bidang tanah.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas menurut Majelis Hakim tingkat banding pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama telah benar karena telah sesuai dengan fakta-fakta tersebut diatas dan dari memori banding Pembanding semula Penggugat itu sendiri, ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, sehingga Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan menolak gugatan Penggugat konpensi dari Pembanding semula Penggugat dan mengabulkan gugatan rekompensi dari Terbanding semula Tergugat karena telah dinilai sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor:02/Pdt.G/2014/PN.Bjm., tanggal 3 Agustus 2016, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas maka Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan alasan

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Nomor 85/Pdt.G/2016/PT.Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keberatan-keberatan Pembanding – semula Penggugat dalam memori bandingnya, oleh karena putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin telah cukup cermat dalam memberikan pertimbangan hukum dan pula telah menerapkan hukum dengan benar sebagaimana mestinya, dengan demikian memori banding Pembanding – semula Penggugat tidak beralasan dan harus dikesampingkan;

DALAM REKONPENSI

Menimbang bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan hakim tingkat pertama dalam rekonpensi pada pokoknya sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam rekonpensi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka pihak Pembanding – semula Penggugat/tergugat rekonpensi adalah pihak yang kalah, dan kepadanya dibebani untuk membayar ongkos perkara (Pasal 192 ayat (1) RBg);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka amar putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor: 02/Pdt.G/2016/PN Bjm. tanggal 3 Agustus 2016 tersebut dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa Pembanding – semula Penggugat adalah pihak yang kalah, maka kepada Pembanding – semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, Pasal 199 RBg – 205 RBg jo. Ketentuan Title Rv, serta peraturan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding – semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 3 Agustus 2016, Nomor: 02/Pdt.G/2016/PN Bjm, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding – semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada hari: Selasa tanggal 06 Desember 2016, oleh Kami: YUSUF, SH. sebagai Hakim Ketua, RENO LISTOWO, SH.MH. dan PERMADI WIDHIYATNO, SH.Mhum masing-masing sebagai Hakim Anggota,

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Nomor 85/Pdt.G/2016/PT.Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin tanggal 25 Oktober 2016 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, putusan mana diucapkan dalam suatu sidang yang terbuka untuk umum pada hari: Rabu tanggal 14 Desember 2016 oleh Hakim Ketua, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta ROSMILAJANTI,SH Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara.

Hakim Ketua,

YUSUF, SH.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

PERMADI WIDHIYATNO, SH.Mhum.

RENO LISTOWO, SH.MH.

Panitera Pengganti

ROSMILAJANTI, SH.

Perincian ongkos perkara :

1. Meterai : Rp. 6.000,00
 2. Redaksi : Rp. 5.000,00
 3. Pemberkasan : Rp.139.000,00
- Jumlah : Rp.150.000,00
(seratus lima puluh ribu Rupiah)

Halaman 16 dari 16 Putusan Perdata Nomor 85/Pdt.G/2016/PT.Bjm