



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Banjarbaru yang mengadiliperkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**H.RAHMATUL IRFAN**, umur 32 tahun , swasta , beralamat di Jalan Jend.Ahmad Yani Komplek Amanda Permai No.63 RT 01/RT 01 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama **ABDUL KADIR,S.Ag.,SH dan ABDUL ROHMAN ,SH** , keduanya **Advokat** yang beralamat Kantor Hukum di Jalan Jend.Ahmad Yani Km.6.700 Komplek Permata Permai No.6 Kelurahan Kertak Hanyar I, Kecamatan Keretak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juni 2016, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dibawah Register Nomor 91/PEN.SK/PDT/2016/PN.BJB pada tanggal 13 Juli 2016, selanjutnya ..... disebut sebagai **Penggugat**;

**Melawan :**

- 1. GT ISKANDAR SUKMA A,SE**, yang beralamat di Jalan Kuripan Gang III A No.20 A RT .03/01 Kelurahan Kuripan Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin , dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama **SYARIFANI SYABARHAN, SH.; M A H Y U D I N, SH. ;M. KHARISMA P. HARAHAHAP, SH.**,Advokat pada kantor **Advokat dan Konsultasi Hukum SYARIFANI S., SH. & Rekan**, beralamat kantor di Jalan Kampung Melayu No. 16 D (RUKO KOSGORO 1957), Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Agustus 2016 , yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dibawah Register Nomor 106/PEN .SK/PDT/2016/PN Bjb yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Banjarbaru pada tanggal 6 September 2016 ,disebut .....**sebagai Tergugat I**;
- 2. NOVI ALVIANA** , dahulu beralamat di Jalan Sungai Andai No.20 RT.27 Kelurahan Sungai Mufti Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan (sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya), selanjutnya.....**disebut Tergugat II**;

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 33 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 13 Juli 2016 dalam Register Nomor 33/Pdt.G/2016/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 670,23 m<sup>2</sup> beserta sebuah bangunan rumah permanen di atasnya yang terletak di Jalan Pondok Sejahtra RT. 30/RW. 04 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru berdasarkan alas hak Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) tanggal 22 Nopember 2013 atas nama H. RAHMATUL IRFAN (Penggugat), dan telah diketahui oleh Lurah Guntung Manggis dengan Nomor Register No. 593/725/SPPFBT/XII/2013 tanggal 04 Desember 2013 yang dibeli dari sdr. MAULIDA WATI melalui perantara saudara NOVI ALPIANA (**Tergugat II**), dengan ukuran dan batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : 20,80 m (berbatasan dengan tanah MUNASIR)
  - Sebelah Selatan : 21 m (berbatasan dengan tanah SUTRISNO)
  - Sebelah Timur : 29,70 m (berbatasan dengan tanah PT PAPADAAN)
  - Sebelah Barat : 29,70 m (berbatasan dengan tanah MUNASIR)
2. Bahwa setelah pembuatan surat SPORADIK atas tanah tersebut selesai dan pada tanggal 4 Januari 2014 **Tergugat II** menawarkan kepada Penggugat untuk menguruskan pembuatan Sertipikat atas tanah yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut, dengan janji bahwa proses pembuatan sertipikat tersebut akan selesai dengan cepat. Mendengar tawaran itu Penggugat-pun setuju menyerahkan pengurusan pembuatan sertipikat atas tanah tersebut kepada **Tergugat I** dan **Penggugat** menyerahkan semua berkas-berkas yang diperlukan untuk pengurusan pembuatan Sertipikat atas tanah tersebut kepada **Tergugat II** sekaligus menyerahkan sejumlah uang yang diminta oleh **Tergugat II** atas pengurusan permohonan untuk mendapatkan buku tanah berupa Sertipikat Hak Milik atas tanah yang telah menjadi hak milik Penggugat tersebut ;
3. Bahwa setelah enam bulan, terhitung sejak **Penggugat** menyerahkan seluruh berkas-berkas dan sejumlah uang kepada **Tergugat II**, proses Pembuatan sertipikat tersebut belum juga selesai, dan setiap kali Penggugat menghubungi **Tergugat II** selalu tidak pernah terhubung.

Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2016/PN Bjb

#### 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

Ketika Penggugat melakukan pengecekan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Banjarbaru ternyata berkas-berkas tersebut tidak pernah didaftarkan oleh **Tergugat II**. Bahkan setelah dilakukan pengecekan langsung dilokasi, ternyata bidang tanah milik Penggugat tersebut sudah ditempati orang lain, dan berdasarkan keterangan dari yang menempati, bahwa mereka menempati tanah tersebut atas perintah saudara GT. ISKANDAR SUKMA A. SE (**Tergugat I**) ;

4. Bahwa ketika Penggugat mengkonfirmasikannya ke Kantor Kelurahan Guntung Manggis, Penggugat mendapatkan informasi langsung dari saudara **ZAFRANI** (Kasi Pemerintahan), yang menyatakan bahwa tanah tersebut telah dijual oleh Penggugat sendiri kepada saudara GT. ISKANDAR SUKMA A. SE (**Tergugat I**) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 18 Pebruari 2014 dan Surat Pernyataan Asal Penguasaan Tanah tanggal 18 Pebruari 2014 yang ditandatangani sendiri oleh Penggugat ;
5. Bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun termasuk kepada **Tergugat I**, bahkan Penggugat juga tidak pernah pula memberikan kuasa kepada siapapun untuk menjual sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa gugatan dalam perkara a quo ;
6. Bahwa dengan adanya kejadian tersebut Penggugat pernah mengajukan permohonan kepada bapak Lurah Guntung Manggis untuk dilakukan Mediasi, dan Pada acara mediasi tanggal 03 September 2015 tersebut, dihadiri Penggugat dan kami selaku kuasa hukumnya, dan kuasa hukum saudara GT. ISKANDAR SUKMA A. SE (**Tergugat I**) juga dihadiri oleh Ketua RW. 04, Ketua RT. 30, unsur Babinsa dan Perwakilan dari Polsek Landasan Ulin, dan dipimpin langsung oleh Lurah Guntung Manggis ;
7. Bahwa dalam furom mediasi tersebut kuasa hukum saudara **Tergugat I** menyatakan kembali bahwa kliennya (**Tergugat I**) telah membeli sebidang tanah tersebut dari saudara Penggugat melalui saudara **Tergugat II** dan semua bukti surat atas tanah tersebut diperoleh dari **Tergugat II**, dan Penggugat dengan tegas menyatakan tidak pernah menjual sebidang tanah tersebut kepada siapapun, termasuk kepada **Tergugat I**, dan Penggugat juga menyatakan dengan tegas bahwa Penggugat tidak pernah menyuruh atau memberikan kuasa kepada **Tergugat II** untuk menjual tanah miliknya tersebut kepada siapapun termasuk kepada **Tergugat I** sendiri ;
8. Bahwa oleh karena **Tergugat I** telah menguasai tanah milik Penggugat secara tidak sah dan melawan hukum dan perbuatan **Tergugat II** yang menyerahkan semua surat-surat yang berkaitan dengan bukti

Halaman 3 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat I adalah suatu perbuatan yang dapat dikwalifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatighdaad*) kepada Penggugat ;

9. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat mendasarkan pada bukti-bukti hukum yang kuat dan tidak terbantahkan, maka pantas kiranya gugatan Penggugat untuk dikabulkan dan memerintahkan kepada **Tergugat I** untuk menyerahkan sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa gugatan dalam perkara a quo kepada Penggugat secara sukarela dan apabila perlu meminta bantuan aparat penegak hukum (kepolisian) ;

10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat mendasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka sudah sepatutnya **Tergugat I** dihukum untuk membayar uang *Dwangsom* (*uang paksa*) apabila **Tergugat I** lalai melaksanakan putusan dalam perkara a quo yang besarnya Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) per hari, terhitung sejak putusan hakim berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

11. Bahwa untuk menjaga agar putusan hakim tidak illusionis, dapat dieksekusi, dan agar Obyek sengketa tidak dipindahtangankan kepada orang lain, maka pantas kiranya in case diletakkan *Sita Jaminan* (*Conservatoir Beslag*) atas tanah yang menjadi Obyek Sengketa tersebut;

12. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat mendasarkan pada bukti-bukti hukum yang tidak terbantahkan dan dapat dipertanggungjawabkan, maka pantas kiranya keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun tergugat melakukan upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi (*uitvoerbaar bij Voorad*) ;

13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat mendasarkan pada bukti-bukti hukum yang sangat kuat dan tidak terbantahkan, maka patut kiranya Tergugat I dan Tergugat II di hukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq. Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo nantinya berkenan menerima untuk selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

## PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah **seluas 670,23 m2** beserta sebuah bangunan rumah permanen di atasnya yang terletak di Jalan Pondok Sejahtra RT. 30/RW 04 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru berdasarkan alas hak Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) tanggal 22 Nopember 2013 atas nama **H. RAHMATUL IRFAN (Penggugat)**, dan telah diketahui oleh Lurah Guntung Manggis dengan Nomor Register No. 593/725/SPPFBT/XII/2013 tanggal 04 Desember 2013, dengan ukuran dan batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : 20,80 m (berbatasan dengan tanah MUNASIR)
- Sebelah Selatan : 21 m (berbatasan dengan tanah SUTRISNO)
- Sebelah Timur : 29,70 m (berbatasan dengan tanah PT. PAPADAAN)
- Sebelah Barat : 29,70 m (berbatasan dengan tanah MUNASIR)

3. Menyatakan menurut hukum **Tergugat I dan Tergugat II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatighdaad) terhadap Penggugat ;

4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Tanah Obyek Sengketa yang telah diletakkan tersebut ;

5. Menghukum **Tergugat I dan Tergugat II** untuk membayar Dwangsom (uang paksa) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari apabila **Tergugat I dan Tergugat II** lalai menjalankan putusan hakim, terhitung sejak adanya putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht Van Gewijsde) ;

6. Menghukum **Tergugat I** untuk menyerahkan tanah yang dikuasainya tersebut kepada Penggugat secara suka rela atau jika diperlukan dengan bantuan aparat negara (kepolisian) ;

7. Menyatakan keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun tergugat melakukan upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi (*uitvoerbaar bij Voorad*) ;

8. Menghukum **Tergugat I dan Tergugat II** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat adanya gugatan ini ;

## SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya Ex Aquo Et Bono



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat I hadir dan menghadap Kuasanya tersebut sedangkan Tergugat II tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan untuk tidak hadirnya ternyata tidak ada alasan yang sah ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **RECHTIKA DIANITA, SH.MH** Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarbaru sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator **tanggal 5 Desember 2016** upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I pada tanggal **22 Desember 2016** telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### **A. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF PENGADILAN**

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 142 R.Bg/ 118 HIR dan Pasal 99 Rv tersebut telah digariskan Cara menentukan kewenangan relative Pengadilan Negeri, antara lain berdasarkan patokan :

- **Actor Sequitur Forum Rei (Forum Domicih]**

Ketentuan ini berpatokan kepada daerah hukum/domisili atau tempat tinggal Tergugat, berdasarkan ketentuan ini Pengadilan Negeri yang memiliki kewenangan untuk mengadili suatu perkara perdata adalah Pengadilan Negeri yang berada di daerah hukum tempat Tergugat bertempat tinggal.

- **Actor Sequitur Forum Rei dengan hak memilih atau hak opsi**

Ketentuan ini memberikan pilihan kepada Penggugat untuk memilih Wilayah hukum Pengadilan Negeri yang paling menguntungkan, apabila Terguatnya terdiri dari beberapa orang yang bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri yang berbeda.

- **Actor Sequitur Forum Rei tanpa hak opsi**

Ketentuan ini mengatur, apabila Tergugat terdiri dari debitur (*principal*) dan penjamin, maka kompetensi relatif mutlak berpatokan kepada tempat tinggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

debitur. Tidak dibenarkan diajukan pada Pengadilan Negeri tempat tinggal penjamin.

- **Tempat tinggal Penggugat**

Apabila tempat tinggal Tergugat tidak diketahui, maka Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mengadili suatu sengketa adalah Pengadilan Negeri dimana Penggugat bertempat tinggal.

- **Forum Rei Sitae**

Apabila objek sengketa terdiri dari benda yang tidak bergerak, maka kewenangan untuk memeriksa dan mengadili sengketa tersebut jatuh kepada Pengadilan Negeri dimana objek sengketa tersebut berada.

- **Forum Rei Sitae dengan hak memilih/hak opsi**

Apabila objek sengketa benda tidak bergerak terdiri dari beberapa buah yang berada pada daerah hukum Pengadilan Negeri yang berbeda-beda, maka Penggugat diperkenankan untuk mengajukan Gugatan pada salah satu Pengadilan Negeri tersebut.

- **Domisili Pilihan**

1. Para pihak boleh menyepakati untuk memilih salah satu Pengadilan Negeri yang diberi wewenang secara relatif untuk menyelesaikan sengketa yang timbul diantara mereka, dengan demikian terdapat dua kompetensi Pengadilan Negeri yang dapat dimanfaatkan, pertama, bisa berdasarkan patokan actor sequizitor forum rei, atau, kedua, dapat diajukan ke Pengadilan Negeri yang dipilih berdasarkan kesepakatan domisili pilihan.
2. Bahwa menurut penjelasan dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II, Cetakan ke-2, Mahkamah Agung RI, Tahun 1997, halaman 110, disebutkan "Pengadilan Negeri berwenang memeriksa Gugatan yang daerah hukumnya meliputi :
  - Dimana Tergugat bertempat tinggal.
  - Dimana Tergugat sebenarnya berdiam (jikalau tidak diketahui tempat tinggalnya);
  - Salah satu Tergugat bertempat tinggal, jika ada banyak Tergugat yang tempat tinggalnya tidak dalam satu daerah hukum Pengadilan Negeri.

Halaman 7 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Tergugat utama bertempat tinggal, jika hubungan antara Tergugat-tergugat adalah sebagai yang berhutang dan penjaminannya.
  - Tempat tinggal Penggugat, apabila Tergugat tidak mempunyai tempat tinggal, Tergugat tidak dikenal, apabila yang disengketakan adalah benda bergerak, maka Gugatan dapat diajukan sesuai domisili hukum benda tidak bergerak tersebut berada
  - Wilayah domisili Pengadilan Negeri yang disepakati para pihak dalam suatu akta.
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 142 R.Bg/118 HIR dan Pasal 99 Rv serta penjelasan dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II, Cetakan ke-2, Mahkamah Agung RI, Tahun 1997, halaman 110, sebagaimana tersebut di atas, Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mengadili perkara perdata Gugatan adalah Pengadilan Negeri dimana Tergugat bertempat tinggal, ketentuan tersebut mutlak harus dijalankan agar Gugatan yang diajukan tidak menjadi cacat formil, kecuali apabila objek yang disengketakan adalah benda tidak bergerak, maka Gugatan dapat diajukan sesuai dengan domisili hukum benda tidak bergerak tersebut berada.
  4. Bahwa akan tetapi, pengecualian pengajuan Gugatan berdasarkan domisili benda yang disengketakan tersebut baru berlaku apabila pihak yang mengajukan Gugatan adalah pihak yang berhak atas benda tidak bergerak tersebut, dan bukan oleh pihak yang tidak memiliki kedudukan hukum atas benda yang disengketakan.
  5. Bahwa faktanya dalam perkara a quo Penggugat menurut hukum bukanlah pihak yang berhak atas objek perkara a quo, karena secara formil Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), tanggal 22 November 2012 atas nama RAHMATUL IRFAN telah dicabut oleh Kelurahan Guntung Manggis, dan saat ini bidang tanah objek perkara aquo telah tercatat atas nama GT ISKANDAR SUKMA A, SE (Tergugat I).
  6. Bahwa selain itu, faktanya jual beli antara Penggugat dengan pihak pemilik tanah asal MAULIDA WATI (Isteri dari NOVI ALPIANA Tergugat II) belumlah selesai karena Penggugat belum sepenuhnya melakukan pembayaran atas harga tanah yang telah disepakati dengan MAULIDA WATI sebagai pihak pemilik tanah asal, oleh karena itu menurut hukum peralihan hak atas bidang tanah objek perkara a quo dari pemilik bidang tanah asal (MAULIDA

Halaman 8 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WATI) kepada Penggugat haruslah dianggap belum sempurna, karena menurut hukum jual beli haruslah dilakukan secara terang dan tunai.

7. Bahwa berdasarkan fakta sebagaimana tersebut di atas seharusnya pengajuan Gugatan perkara a quo haruslah mengacu kepada domisili hukum para Tergugat, dan sebagaimanaterulis dalam Gugatan Penggugat, alamat para Tergugat tertulis sebagai berikut :

**GT ISKANDAR SUKMA A, SE, beralamat di Jalan Kuripan. Gg. III A, No. 20, RT. 03, RW. 01, Kelurahan Kuripan, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin,selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I.**

**NOVI ALVIANA, dahulu beralamat di Sungai Andai, No. 20, RT. 27, Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan (sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya) selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II.**

8. Bahwa mengacu kepada kedudukan atau domisili hukum para Tergugat dalam perkara a quo sebagaimana tersebut di atas, seharusnya Pengadilan Negeri yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Banjarmasin sesuai dengan domisili hukum Tergugat I dan Tergugat II, bukan Pengadilan Negeri Banjarbaru.
9. Bahwa karena Penggugat telah keliru dalam menentukan kompetensi relatif PengadilanNegeri dalam Gugatan perkara a quo, maka Gugatan Penggugat jelas mengandung cacat formil dan patut menurut hukum apabila dinyatakan tidak dapat diterima.

## **B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU OBSCUUR LIBEL**

Bahwa menurut M Tahya Harahap, SH didalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan yang diterbitkan oleh Sinar Grafika, Hal. 58, untuk menghindari terjadinya perumusan dalil Gugatan yang kabur atau obscur libel (fundamentum petendi atau posita yang dibuat harus memuat dua unsur,yakni:

### **- Dasar Hukum (Rechtelijke Grond)**

Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara :

- Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan, dan
- Antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
- Dasar Fakta (*Feitelijke Grond*)

Memuat pernyataan mengenai :

- Fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Tergugat,
- Atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat;

2. Bahwa berdasar kepada doktrin hukum sebagaimana tersebut di atas, panduannya jelas, untuk mengajukan Gugatan dimuka Pengadilan haruslah disertai dengan uraian fundamentum petendi atau posita yang didasarkan atas kejelasan mengenai dasar hukum (*Recht grond*), kejadian atau peristiwa serta fakta (*feitelijke grond*) yang mendasari Gugatan tersebut.

3. Bahwa akan tetapi setelah mencermati uraian posita Gugatan Penggugat ternyata uraian fakta di dalam posita Gugatan Penggugat tersebut tidak jelas, karena Penggugat tidak menjelaskan secara rinci tentang proses jual beli antara Penggugat dengan MAULIDA WATI (Isteri dari NOVI ALPIANA Tergugat II) sebagai pemilik asal dari bidang tanah objek perkara a quo.

4. Bahwa uraian fakta yang berkaitan dengan proses jual beli tersebut seharusnya dapat menjawab apakah benar antara Penggugat dengan Penggugat dengan MAULIDA WATI (Isteri dari NOVI ALPIANA Tergugat H) sebagai pemilik asal dari bidang tanah objek perkara a quo telah terjadi jual beli. Dan secara formil juga bisa membuktikan apakah benar jual beli antara Penggugat dengan MAULIDA WATI (Isteri dari NOVI ALPIANA Tergugat II) tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau tidak.

5. Bahwa penjelasan berkaitan dengan fakta proses jual beli tersebut juga akan dapat memperjelas dasar hukum yang berkaitan dengan kedudukan hukum Penggugat sebagai pihak yang mengaku sebagai pemilik bidang tanah objek perkara a quo.

6. Bahwa dengan demikian karena Penggugat didalam posita Gugatannya tidak menjelaskan secara rinci fakta yang berkaitan dengan proses jual beli tersebut maka secara formil Gugatan Penggugat haruslah dinilai kabur atau *obscuur libel*, karenanya patut menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

## C. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK ATAU CACAT PLURIUM LITIS CONSORTIUM

Halaman 10 dari 43Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb

### 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

1. Bahwa Tergugat I berpendapat kalau Gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium*. Menurut M Tahya Harahap, SH dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* yang diterbitkan oleh Sinar Grafika, Hal. 439, menyebutkan “Alasan pengajuan eksepsi *plurium litis consortium* adalah apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau orang yang ditarik sebagai Penggugat tidak lengkap”. Kelengkapan menarik pihak Penggugat maupun Tergugat dalam suatu Gugatan tentunya bertujuan agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, hal mana sesuai dengan kaedah hukum yang tertuang didalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, No. 621 K/ Sip/ 197 5, tanggal 25 Mei 1977 , yang bunyinya **“Karena sebagian objek tidak dikuasai oleh Tergugat tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat Gugatan dinyatakan mengandung cacat *plurium litis consortium*”**
2. Bahwa masih menurut M Yahya Harahap, SH di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* yang diterbitkan oleh Sinar Grafika, Hal 439, disebut dan “Untuk memahami lebih sempurna *Lingkup exceptio in persona*, dianjurkan untuk mengaitkannya dengan pembahasan pihak dalam Gugatan”, dengan demikian sesuai dengan doktrin hukum dan Yurisprudensi sebagaimana telah diuraikan di atas maka jelas dasar untuk menilai apakah pihak-pihak di dalam suatu Gugatan sudah lengkap atau tidak haruslah dikaitkan dengan pembahasan atau dalil-dalil yang disampaikan di dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat.
3. Bahwa apabila doktrin hukum sebagaimana tersebut di atas dihubungkan dengan uraian posita Gugatan Penggugat maka jelas Gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat *plurium litis consortium*, hal tersebut dikarenakan Penggugat tidak menarik MAULIDA WATI isteri dari NOVI ALPIANA Tergugat II sebagai pemilik asal bidang tanah objek perkara a quo.
4. Bahwa menarik MAULIDA WATI sebagai pihak dalam perkara a quo menjadi penting karena faktanya sebagaimana diuraikan oleh Penggugat dalam posita Gugatan angka 1 (Satu), bidang tanah objek perkara a quo dibeli oleh Penggugat dari MAULIDA WATI sebagai pemilik asal bidang tanah. Dengan demikian seharusnya MAULIDA WATI juga ditarik menjadi

Halaman 11 dari 43Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

subjek Tergugat dalam perkara a quo, karena faktanya menurut Penggugat bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat dari MAULIDA WATI tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat I, oleh karena pihak yang dapat dituntut pertanggungjawabannya atas hubungan hukum jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dengan MAULIDA WATI adalah MAULIDA WATI sebagai pihak penjual sekaligus sebagai pemilik bidang tanah asal, bukan NOVI ALPIANA yang statusnya menurut Penggugat hanyalah sebagai perantara.

5. Bahwa selain itu, karena faktanya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), tanggal 22 November 2012 atas nama RAHMATUL IRFAN telah dicabut oleh Kelurahan Guntung Manggis, seharusnya Lurah Guntung Manggis juga dijadikan pihak dalam perkara a quo, agar penyelesaian atas sengketa bidang tanah yang menjadi objek perkara a quo dapat diselesaikan secara utuh.
6. Bahwa akan tetapi, karena faktanya Penggugat tidak menarik MAULIDA WATI dan Lurah Guntung Manggis sebagai pihak dalam perkara a quo maka jelas Gugatan Penggugat mengandung cacat plurium litis consortium atau kurang pihak, sehingga patut menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua uraian pada bagian eksepsi di atas mohon dianggap tercatat kembali dalam bagian pokok perkara a quo, sepanjang relevan dan analog;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat di dalam Gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui oleh Para Tergugat dalam jawaban a quo.
3. Bahwa berdasarkan bukti Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), tanggal 20 Maret 2012, yang diketahui oleh Lurah Guntung Manggis dan diregister dengan Nomor : 593/237/SPPFBT/VII/2014, tanggal 11 Juli 2014, Tergugat I adalah pemilik yang sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Pondok Sejahtera, RT. 30, RW. 04, Kelurahan Guntung Manggis, Kota Banjarbaru, dengan luas 670,23 M<sup>2</sup> (Enam ratus tujuh puluh koma dua puluh tiga meter persegi) dan ukuran serta batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : 20,80 M berbatasan dengan MUNASIR.
  - Sebelah Selatan ; 21 M berbatasan dengan SUTRISNO.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : 29,7 0 M berbatasan dengan PT. PAPADAAN.

- Sebelah Barat : 29,70 M berbatasan dengan MUNASIR.

4. Bahwa bidang tanah milik Tergugat I tersebut diperoleh dengan cara jual beli dari MAULIDA WATI sebagai pemilik bidang tanah asal, melalui NOVI ALPIANA (Suami dari MAULIDA WATI) yang dapat dibuktikan dengan bukti kuitansi pembayaran.
5. Bahwa Tergugat I bersedia membeli bidang tanah tersebut setelah sebelumnya beberapa kali ditawarkan oleh saudara NOVI ALPIANA yang merupakan suami dari MAULIDA WATI sebagai pemilik bidang tanah yang memperoleh bidang tanah tersebut berdasarkan Waris dari almarhum suaminya.
6. Bahwa pada saat jual beli tersebut terjadi, Tergugat I sama sekali tidak mengetahui dan tidak pernah diberitahu baik oleh MAULIDA WATI maupun oleh NOVI ALPIANA tentang kedudukan hukum Penggugat.
7. Bahwa Tergugat I bersedia membeli bidang tanah tersebut karena saudara NOVI ALPIANA faktanya dapat mengurus surat kepemilikan atas bidang tanah tersebut sehingga tercatat atas nama Tergugat I, dan Surat kepemilikan tersebut telah diregister dan diketahui oleh Lurah Guntung Manggis sebagaimana dalil Tergugat I pada angka 3 (Tiga) di atas.
8. Bahwa untuk itu sampai saat ini bidang tanah sesuai bukti Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), tanggal 20 Maret 2014 telah dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat I telah melakukan renovasi atas rumah yang dibangun di atas bidang tanah tersebut dan membuat pagar.
9. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I langsung dengan MAULIDA WATI sebagai pemilik bidang tanah dengan melakukan pembayaran langsung secara tunai sesuai dengan harga yang disepakati antara Tergugat I dengan MAULIDA WATI yang didampingi oleh NOVI ALPIANA (Tergugat II), yang dapat dibuktikan dengan bukti tanda terima uang yang ditanda tangani oleh MAULIDA WATI dan NOVI ALPIANA
10. Bahwa baru kemudian setelah berselang beberapa bulan dari jual beli tersebut, Penggugat mengklaim bidang tanah yang dibeli oleh Tergugat I tersebut adalah miliknya dan mengaku telah melakukan jual beli dengan MAULIDA WATI melalui perantara NOVI ALPIANA sebagaimana dalil Penggugat pada posita Gugatan angka 1 (Satu).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

11. Bahwa akan tetapi faktanya jual beli antara Penggugat dengan MAULIDA WATI tersebut tidak dilakukan secara sempurna karena Penggugat belum sepenuhnya melakukan pembayaran atas harga yang telah disepakati oleh Penggugat dengan MAULIDA WATI sebagai pemilik tanah, oleh karena itu Penggugat didalam posita Gugatannya sama sekali tidak menceritakan dan mencoba menutupi fakta yang berkaitan proses jual beli tersebut.
12. Bahwa selain itu, Penggugat faktanya secara fisik tidak pernah melakukan penguasaan atas bidang tanah objek perkara a quo karena pada saat Tergugat I membeli bidang tanah tersebut, Tergugat I telah beberapa kali melakukan pengecekan dan faktanya bidang tanah tersebut dalam keadaan kosong atau tidak dihuni dan sama sekali tidak dimanfaatkan.
13. Bahwa selain itu, faktanya secara formil bukti Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), tanggal 22 November 2012 atas nama RAHMATUL IRFAN telah dicabut oleh Kelurahan Guntung Manggis, dan saat ini bidang tanah objek perkara a quo telah tercatat atas nama GT ISKANDAR SUKMA A, SE (Tergugat I), sehingga Tergugat I menurut hukum adalah pemilik sah atas bidang tanah objek perkara a quo.
14. Bahwa dengan demikian, karena Tergugat I memperoleh bidang tanah objek perkara a quo dengan cara jual beli yang sah menurut hukum, maka penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat I atas bidang tanah objek perkara a quo bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum. Dan karenanya sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Nomor ; 1230 K/Sip/ 1980 yang kaidah hukumnya menyatakan "*Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum*", Tergugat I haruslah pula dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan patut menurut hukum untuk mendapatkan perlindungan hukum.
15. Bahwa karena itu beralasan menurut hukum apabila Tergugat I memohon agar seluruh tuntutan Penggugat sebagaimana tertuang di dalam petitum Gugatan perkara a quo untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas mohon Yang Mulia Majelis Hakim Péngadilan Negeri Banjarbaru, yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

- Membebaskan biaya perkara menurut hukum;

Atau “menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya”

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menjatuhkan **Putusan Sela** tanggal 10 Januari 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## MENGADILI :

1. Menolak eksepsi Tergugat I tentang kompetensi Relatif ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Banjarbaru berwenang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini ;
3. Memerintahkan Para Pihak dalam perkara ini untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara ;
4. Menanggihkan perhitungan biaya perkara sampai putusan akhir .

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat melalui Kuasa hukumnya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Asli dan Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama RAHMATUL IRFAN / Penggugat tanggal 22 Nopember 2013 yang diketahui oleh Lurah Guntung Manggis dengan register Nomor : 593/725/SPPFBT/XII/2013 tanggal 04 Desember 2013, diberi tandabukti-----P-1;
2. Asli dan Fotocopy Gambar Ukur Bidang Tanah atas nama pemilik RAHMATI IRFAN. H / Penggugat yang dibuat oleh Pegawai Kelurahan Guntung Manggis, diberi tanda bukti-----P-2;
3. Asli dan Fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari Ny. MAULIDAH WATI kepada RAHMATUL IRFAN. H / Penggugat tanggal 21 Oktober 2013, diberi tanda bukti----- P-3;
4. Asli dan Fotocopy Surat Pernyataan Saksi-Saksi yang mengetahui riwayat tanah, diberi tanda bukti-----P-4;
5. Asli dan Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah yang dibuat oleh RAHMATUL IRFAN. H yang disaksikan oleh SUTRISNO dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUNASIR selaku pemilik tanah yang berbatasan, diberi tanda bukti-----

- P-5;
6. Asli dan Fotocopy Surat Pernyataan Asal Penguasaan Tanah oleh MAULIDAH WATI tanggal 21 Oktober 2013, diberi tanda bukti-----P-6;
  7. Asli dan Fotocopy Surat Pernyataan Asal Pemasangan Tanda Batas Patok oleh RAHMATUL IRFAN. H tanggal 21 Oktober 2013, diberi tanda bukti-----P-7;
  8. Asli dan Fotocopy Berita Acara Pengukuran yang dimohon oleh RAHMATUL IRFAN. H / Penggugat tanggal 21 Oktober 2013 yang ditandatangani oleh TIM ukur, diberi tanda bukti-----P-8;
  9. Asli dan Fotocopy Surat Pengumuman Data Fisik Dan Yuridis Nomor : 593/599/Pem dari Kelurahan Guntung Manggis tanggal 22 Oktober 2013, diberi tanda bukti----- P-9;
  10. Asli dan Fotocopy Surat dari Ketua RT.30 RW.04 Kelurahan Guntung Manggis saudara M. MUSTOFA mengenai kepemilikan tanah, diberi tanda bukti-----P-10;
  11. Asli dan Fotocopy Surat Pengantar dari Ketua RT.30 RW.04 Kelurahan Guntung Manggis saudara M. MUSTOFA kepada Ny. MAULIDA WATI untuk Mengurus Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), diberi tanda bukti-----P-11;
  12. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris MAULIDA WATI, diberi tanda bukti-----P-12;
  13. Fotocopy dari Fotocopy Kartu Keluarga Nomor : 165103/02/01291 atas nama Kepala Keluarga SARIF HUSIN, diberi tanda bukti-----P-13;
  14. Fotocopy dari Fotocopy Kartu Keluarga Nomor : 6472052411072670 atas nama Kepala Keluarga MAULIDA WATI, diberi tanda bukti-----P-14;
  15. Fotocopy dari Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK :6472055208700005 atas nama MAULIDA WATI, diberi tanda bukti-----P-15;
  16. Fotocopy dari Fotocopy Surat Kematian Nomor : 4743/29/II/2011 atas nama SARIF HUSIN dari Kelurahan TEMENDUNG PERMAI, Kecamatan SUNGAI PINANG, Kota SAMARINDA tanggal 28 Maret 2011, diberi tanda bukti-----P-16;
  17. Asli dan Fotocopy Kwitansi Tanda Terima Uang Muka Pembelian Tanah di Guntung Manggis tanggal 18 September 2013, diberi tanda bukti-----P-17;
  18. Asli dan Fotocopy Kwitansi Tanda Terima Uang Muka Pembelian Tanah di Guntung Manggis tanggal 18 September 2013, diberi tanda bukti-----P-18;

Halaman 16 dari 43Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Asli dan Fotocopy Kwitansi Tanda Pembayaran Pembelian Tanah di Guntung Manggis tanggal 14 Desember 2013, diberi tanda bukti-----  
-----P-19;
20. Asli dan Fotocopy Kwitansi Tanda Terima Pembayaran Pembelian Tanah di Guntung Manggis tanggal 5 Januari 2013, diberi tanda bukti-----  
-----P-20;
21. Asli dan Fotocopy Kwitansi Pembelian satu unit mobil Toyota New Avanza 1.3.G warna Putih Nopol : B 1838 WKB, diberi tanda bukti-----  
-----P-21;
22. Asli dan Fotocopy Tanda Terima penyerahan berkas surat tanah dari H. RAHMATUL IRFAN (Penggugat) kepada NOVI ALPIANA (Tergugat II) tanggal 4 Januari 2014, diberi tanda bukti-----P-22;
23. Asli dan Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Tanah tanggal 18 Februari 2014 atas nama RAHMATUL IRFAN (Penggugat) yang dipalsukan oleh saudara NOVI ALPIANA (Tergugat II), diberi tanda bukti-----P-23;
24. Asli dan Fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 18 Februari 2014 atas nama RAHMATUL IRFAN (Penggugat) yang dipalsukan oleh saudata NOVI ALPIANAN (Tergugat II), diberi tanda bukti-----P-24;
25. Asli dan Fotocopy Tanda Terima Berkas tanggal 8 Januari 2014, diberi tanda bukti-----P-25;

Bukti-bukti surat berupa fotokopi tersebut diatas dari P-1,P-2, P-3 ,P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11,P-17 ,P-18,P-19,P-20,P-21,P22,P23,P-24 ,P-25 telah dinasegel dan bermaterai cukup dan surat aslinya telah diperlihatkan dihadapan Majelis Hakim;

Bukti-bukti surat berupa fotokopi tersebut diatas dari P-12,P-13, P-14, P-15, P-16, telah dinasegel dan bermaterai cukup dan surat fotocopynya telah diperlihatkan dihadapan Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Asli dan Fotocopy Kwitansi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 20 Maret 2014, atas nama GT. ISKANDAR SUKMA A, SE, dengan registrasi Nomor : 593/237/SPPFBT/VII/2014, tanggal 11 Juli 2014, diberi tanda bukti-----T.I-1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

2. Asli dan Fotocopy Kwitansi Jual Beli, sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) tanggal 7 Februari 2014 yang ditanda tangani di atas materai 6000, oleh Maulida Wati dan Novi Alpiana sebagai pihak yang menerima Pembayaran dari Tergugat I, diberi tanda bukti----- T.I-2;
  3. Asli dan Fotocopy Kwitansi Jual Beli, sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), tanggal 27 Maret 2014, yang ditanda tangani oleh Novi Alpiana sebagai pihak yang menerima pembayaran dari Tergugat I, diberi tanda bukti-----T.I-3;
  4. Asli dan Fotocopy Kwitansi Jual Beli, sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), tanggal 4 Juni 2014, yang ditanda tangani oleh Novi Alpiana sebagai pihak yang menerima pembayaran dari Tergugat I, diberi tanda bukti-----T.I-4;
  5. Asli dan Fotocopy Kwitansi Jual Beli, sebesar Rp. 280.000.000,- (Dua ratus delapan puluh juta rupiah), bulan Juli 2014, yang ditanda tangani di atas materai oleh Novi Alpienan sebagai pihak yang menerima pembayaran dari Tergugat I, diberi tanda bukti----- T.I-5;
  6. Asli dan Fotocopy Surat Pengantar Nomor : 556/RT.30/KP/2013, tanggal 5 Oktober 2013 yang ditanda tangani oleh Ketua RT.30 Rw.04, atas nama M. MUSTOFA, diberi tanda bukti----- T.I-6;
  7. Asli dan Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik, tanggal 18 Februari 2014, diberi tanda bukti----- T.I-7;
  8. Asli dan Fotocopy Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas Patok, tanggal 18 Februari 2014, diberi tanda bukti-----T.I-8;
  9. Asli dan Fotocopy Berita Acara Pengukuran, tanggal 19 Maret 2014, diberi tanda bukti-----T.I-9;
  10. Asli dan Fotocopy Surat Pengumuman Data Fisik dan Yuridis, Nomor : 593/135/PEM, tanggal 19 Februari 2014, diberi tanda bukti-----T.I-10;
  11. Asli dan Fotocopy Surat Pernyataan Sdr.ABDUL HAIR,SH tertanggal 27 Februari 2017 yang menyatakan mencabut kesaksiannya terkait proses Penyidikan yang ditanganinya karena kehadirannya bukan sebagai saksi, diberi tanda bukti-----T.I-11;
- Bukti-bukti surat berupa fotokopi tersebut diatas dari T.I-1, T.I -2, T.I -3 , T.I -4, T.I -5, T.I -6, T.I -7, T.I -8, T.I -9, T.I -10, T.I-11telah dinasegel dan bermaterai cukup dan surat aslinya telah diperlihatkan dihadapan Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah mengajukan **4 (Empat) orang saksi**, yang setelah disumpah terlebih dahulu menurut tatacara agamanya pada pokoknya telah mengemukakan sebagai berikut :

## 1. Saksi ABDUL HAIR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa, saksi bertugas di Polda Kalimantan Selatan di bagian Reskrim;
- Bahwa saksi bertugas sebagai Polisi sejak tahun 1996;
- Bahwa, saksi pernah melihat Bukti Surat P-1 tersebut;
- Bahwa, saksi pernah melihat bukti surat tersebut karena Penggugat pernah melaporkan ke Polda Kalimantan Selatan masalah pemalsuan surat pada tanggal 19 Januari 2016;
- Bahwa yang dilaporkan oleh Penggugat adalah sdr. NOVI (Tergugat II);
- Bahwa, yang dipalsukan adalah Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (sporadik);
- Bahwa setelah mendapat laporan tersebut saksi dan rekan anggota Polda Kalimantan Selatan membawa surat tersebut untuk uji lab Forensik di Surabaya;
- Bahwa hasil uji Lab Forensik Tandatangan Penggugat yang tertera di surat tersebut dipalsukan;
- Bahwa saksi menguji surat tersebut disertai dengan pembanding namun saksi lupa nama surat pembandingnya tersebut;
- Bahwa sdr. NOVI tidak diketahui lagi keberadaannya dan ia sekarang sudah menjadi Tersangka dan Daftar Pencarian Orang;
- Bahwa saksi mengetahui Objek tanah yang jadisengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui yang menguasai objek sengketa tanah yang ada bangunannya tersebut Tergugat I (Gusti Iskandar);
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I mendapatkan tanah objek sengketa tersebut dengan cara membeli dari sdr. NOVI;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I membeli dengan sdr. NOVI dengan harga sebesar kurang lebih Rp. 300.000,- (tiga ratus juta), pada saat pemeriksaan di Polda Kalimantan Selatan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat I membalik nama surat menyurat atas tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui, pemiliknya adalah sdr. MAULIDA WATI, pada saat dilakukan pemeriksaan di Polda Kalimantan Selatan;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada saat dilakukan pemeriksaan tidak ada hubungan keluarga sdr. MAULIDA WATI dengan sdr. NOVI, namun almarhum SYARIF mempunyai dua orang isteri, isteri pertama bernama MAULIDA WATI dan yang kedua saksi lupa namanya yang sekarang menjadi istri NOVI;

Halaman 19 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa sdr. NOVI mendapat kuasa dari sdr. MAULIDA WATI untuk menjual tanah beserta bagunannya tersebut;
- Bahwa saksi melakukan interogasi dengan sdr. MAULIDA WATI ke Kalimantan Timur dan menurut hasil pemeriksaan sdr. MAULIDA WATI memberi kuasa tersebut tidak berupa surat namun hanya dengan secara lisan;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek sengketa tersebut, pertama dijual NOVI kepada Penggugat dan yang kedua kepada Tergugat I;
- Bahwa menurut keterangan Penggugat ia melakukan pembayaran secara langsung dengan uang dan mobil;
- Bahwa laporan dari Penggugat tersebut masih diproses karena terlapor belum ditemukan;
- Bahwa pada saat saksi melakukan penyitaan terhadap surat sporadik dari kelurahan belum ada coretan;
- Bahwa yang melakukan pencoretan atas surat sporadik tersebut Lurahnya sendiri;
- Bahwa tanah dan bangunan tersebut dijual kepada Pengugat sebesar kurang lebih Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa yang menerima hasil penjualan tanah tersebut dari Pengugat adalah sdr. NOVI akan tetapi sdr. MAULIDA WATI hanya menerima nilai sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima ribu rupiah), dari sdr. NOVI;
- Bahwa pada saat pemeriksaan terhadap sdr. MAULIDA WATI tidak ada saksi melihat bukti namun hanya pengakuannya saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada saat Tergugat I menyerahkan uang kepada sdr. NOVI;
- Bahwa menurut keterangan sdr. MAULIDA WATI ia mengetahui sdr. NOVI menjual tanah dan bangunan tersebut, karena sdr. MAULIDA WATI memang menguasai menjual tanah tersebut kepada sdr. NOVI, namun sdr. NOVI ada menghubungi sdr. MAULIDA WATI lewat telpon bahwa Penggugat batal membeli tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui atas keterangan sdr. MAULIDA WATI ia ada mempunyai anak dari Perkawinannya dengan almarhum SYARIF;
- Bahwa menurut keterangan sdr. MAULIDA WATI ia tidak mengetahui bahwa tanah objek sengketa tersebut di jual kepada Tergugat I;
- Bahwa atas laporan dari Penggugat tersebut yang diperiksa adalah Indra dari kelurahan dan ia sebagai Lurah Guntung Manggis, Kasi Pemerintahan Kelurahan Guntung Manggis, RT. 30 Pondok sejahtera, dan Gunti Iskandar;

Halaman 20 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa pencoretan terhadap sporadik tersebut karena ada yang mendaftarkan untuk membuat alas hak atas objek yang sama;
- Bahwa menurut keterangan Penggugat ia ada melakukan pembayaran atas pembelian atas tanah dan bangunan tersebut dengan uang secara langsung dan dengan mobil beserta BPKB;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pembelian tanah tersebut sudah lunas atau belum;
- Bahwa saksi tidak melakukan penyitaan BPKB mobil atas pembayaran pembelian tersebut;

## 2. Saksi MUHAMMAD FITHRAJAYA

- Bahwa saksi mengerti diperiksa dipersidangan ini sehubungan dengan sengketa tanah yang ada bangunannya antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Tempat objek sengketa tersebut di Jalan Ayani di Komplek Pondok Sejahtera Blok B. 8 Rt. 30 Rw. 04 Kelurahan Guntung Manggis Kota Banjarbaru;
- Bahwa saksi mengetahui karena dulu saksi pernah bekerja di perusahaan milik Penggugat dan saksi mengetahui dari Berita Acara Penyidik;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tersebut, dan saksi yang menerima surat-surat atas objek tersebut yaitu berupa sporadik atas hak alas tersebut;
- Bahwa yang menyerahkan surat tersebut sdr. NOVI sendiri;
- Bahwa Penggugat membeli tanah yang ada bangunannya tersebut sebesar kurang lebih Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui pembayaran pembelian tersebut secara tunai atau kredit;
- Bahwa saksi pernah melihat Bukti P-22 tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat objek sengketa tersebut;
- Bahwa kondisi objek sengketa tersebut, terdapat bangunan berupa rumah dan dikelilingi tembok;
- Bahwa saksi tidak mengetahui yang menguasai tanah dan rumah diobjek sengketa tersebut;
- Bahwa setelah terjadi jual beli tersebut Penggugat menitipkan surat-surat kepada sdr. NOVI untuk pengurusan sertifikat;
- Bahwa Sdr. NOVI yang menawarkan mengurus pembuatan sertifikat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat membeli tanah objek tersebut, namun saksi pernah melihat kwitansi pembelian objek tersebut;
- Bahwa saksi lupa kapan Penggugat membeli objek tersebut;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak kenal dan tidak pernah ketemu dengan sdr. NOVI, saksi bertemu setelah terjadi transaksi jual beli atas objek tersebut antara Penggugat dan sdr. NOVI;
- Bahwa sepengetahuan saksi kalau sdr. NOVI tidak pernah menguruskan untuk pembuatan sertifikat atas objek tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi pembelian objek sengketa di Kantor Penggugat di Perumahan Kota Banjar Indah Kota Banjarmasin;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Sdr.NOVI mendapatkan tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli antara Penggugat dengan Sdr.NOVI;
- Bahwa saksi mengetahui serah terima surat-surat tanah karena diserahkan kepada saksi ;
- Bahwa harga tanah saksi tidak tahunya persisnya namun kurang lebih Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta ribu rupiah) ;
- Bahwa sepengetahuan saksi pembayaran dilakukan dengan menggunakan uang dan satu unit mobil ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pembayaran dilakukan sudah lunas atau belum ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui yang menandatangani diberkas pengurusan sertifikat tersebut saksi hanya menyerahkan kepada sdr.NOVI untuk pengurusan Sertifikat ;
- Bahwa tanda terima penyerahan berkas untuk pengurusan sertifikat kepada sdr.NOVI tidak ada ;
- Bahwa seingat saksi pada saat melihat objek sengketa saat itu tidak ada tembok pada bagian depan ;
- Bahwa saksi melihat objek sengketa pada saat saksi menyerahkan berkas untuk pengurusan sertifikat kepada sdr.NOVI ;
- Bahwa saksi lupa sejak kapan saksi bekerja dengan Penggugat namun saksi sejak bulan Februari 2017 saksi sudah tidak ikut kerja lagi dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli karena saksi hanya menyerahkan berkas untuk pengurusan surat kepada Sdr.NOVI yang diperintahkan oleh Penggugat ;

Halaman 22 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa saksi tidak mengetahui pada saat pembayaran pembelian tanah tersebut namun saksi melihat ada di kwitansi pembelian ;
- Bahwa saksi tidak ingat jumlah uang yang tertera di kwitansi tersebut ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat melakukan pembayaran dengan uang dan 1 (satu) unit mobil Avanza warna putih ;
- Bahwa yang saksi ketahui selain 1 (satu) unit mobil yang diserahkan yaitu kunci dan STNKnya ;
- Bahwa sepengetahuan saksi BPKB mobil tidak diserahkan masih dipegang oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui milik siapa mobil Avanza tersebut ;
- Bahwa saksi lupa yang diserahkan mobil atau penyerahan sertifikat ;
- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat dibidang property ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Bukti TI-2

### 3. Saksi VICI NOORCHOLIS ALIF

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2013 sampai dengan sekarang karena satu organisasi dengan Penggugat yaitu HIPMI (Himpunan Pengusaha Muda Indonesia) ;
- Bahwa yang diketahui saksi ada sengketa tanah yang ada bangunannya antara Penggugat dengan Tergugat Gusti Iskandar Sukma ;
- Bahwa saksi mengetahuinya ada sengketa dari Penggugat ;
- Bahwa tanah yang menjadi sengketa terletak di Komplek Pondok Kelapa Kelurahan Guntung Manggis Kota Banjarbaru ;
- Bahwa dari Penggugat ia mendapatkan tanah dengan cara membeli dari orang yang bernama Sdr.NOVI ;
- Bahwa saksi tinggal di Banjarmasin dan saksi pernah melihat objek sengketa sewaktu ada urusan saksi di Banjarbaru ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga tanah yang dibeli oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pembayaran tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui surat-surat tanah tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui dan melihat diatas tanah sengketa ada bangunan rumah;
- Bahwa Penggugat tidak ada menceritakan tanah tersebut dikuasai siapa Penggugat hanya menceritakan tanah tersebut bersengketa dengan Gusti Iskandar ;
- Bahwa saksi sudah dua kali melihat objek sengketa karena diajak oleh Penggugat ;

Halaman 23 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa saksi melihat ada bangunan pagar tembok di lokasi tanah tersebut ;
- Bahwa Penggugat tidak ada menceritakan kepada saksi tentang pembayaran dilakukan dengan menyerahkan Mobil Avanza ;
- Bahwa saksi tidak melihat tanah sengketa secara detail hanya depannya saja sambil jalan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah sengketa karena Penggugat tidak ada menceritakannya ;

#### 4. Saksi ZAFRANI

- Bahwa saksi bertugas di Kantor Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Banjarbaru dan sebelumnya saksi bertugas di Kelurahan Guntung Manggis ;
- Bahwa saksi sebagai Kasi Pemerintahan pada saat bertugas di Kelurahan Guntung Manggis ;
- Bahwa yang menjabat sebagai Lurah Guntung Manggis pada waktu itu bernama HENDRA ;
- Bahwa tugas pokok saksi selaku Kasi Pemerintahan di Kantor Lurah yaitu mengkoordinir administrasi pertanahan ;
- Bahwa prosedur jika ada orang yang mengajukan alas hak atas tanah maka saksi akan memprosesnya apabila kelengkapan syarat-syarat terpenuhi yang kemudian ditanda tangani oleh Lurah ;
- Bahwa saksi akan mengecek kelengkapan apabila ada orang yang mengajukan alas haknya ;
- Bahwa semua permohonannya diberlakukan sama ;
- Bahwa seingat saksi ada permohonan untuk mendapatkan alas hak atas nama Penggugat H.RAHMATUL IRFAN dan yang mengajukan saat itu bernama Sdr.NOVI ;
- Bahwa letak tanahnya di Komplek Perumahan Pondok Sejahtera Kelurahan Guntung Manggis Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru ;
- Bahwa pada saat itu Penggugat mengajukan diterbitkannya sporadik atas nama Penggugat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut asalnya milik dari MAULIDA WATI yang diperoleh dari mendiang suaminya yang bernama SYARIF ;
- Bahwa Penggugat meminta dibuatkan alas hak dasarnya ia membeli tanah tersebut dari Sdr.NOVI berdasarkan surat kuasa dari Sdr.MAULIDA WATI;

Halaman 24 dari 43Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa pada saat pembuatan sporadik Sdr.NOVI mengajukan surat-surat diantaranya sporadik yang dulunya atas nama SYARIF suami MAULIDA WATI ;
- Bahwa saksi kemudian melakukan pengecekan ke lapangan dan kondisi tanah terdapat bangunan berupa rumah ;
- Bahwa yang diminta Penggugat atas permohonan itu untuk balik nama atas nama Penggugat H.RAHMATUL IRFAN ;
- Bahwa seingat saksi Sdr.NOVI ada 2 (dua) kali mengajukan permohonan balik nama atas alas hak tanah tersebut , yang pertama atas nama Penggugat dan yang kedua atas nama Tergugat I GUSTI ISKANDAR ;
- Bahwa adapun proses penerbitan sporadik dua kali yaitu yang pertama sudah terbit atas nama Penggugat kemudian selang beberapa bulan Sdr.NOVI ada lagi memasukkan untuk balik nama atas objek perkara tersebut, jadi yang pertama atas nama Penggugat tersebut sudah dicoret menandakan sudah tidak berlaku lagi dan diterbitkan atas nama Tergugat I ;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan persisnya Penggugat membeli tanah namun pada tahun 2013 ;
- Bahwa pada saat pengajuan balik nama karena syarat-syaratnya terpenuhi kemudian dilakukan pengumuman dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah itu diterbitkan surat yang baru ;
- Bahwa pengajuan balik nama yang kedua atas nama sporadik Penggugat dimintakan balik nama atas nama Tergugat I oleh sdr.NOVI ;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat berupa P-1, P-2 dan P-3 ;
- Bahwa penerbitan sporadik kedua tidak dilakukan pengecekan karena sebelumnya sudah dilakukan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah objek sengketa, karena dari Kelurahan tidak berwenang untuk mengetahui proses jual beli karena tugas dari Kasi pemerintahan memproses balik nama bila ada permohonan dan sudah terpenuhi syarat-syarat yang ditentukan maka akan akan diproses ;
- Bahwa untuk proses balik nama dapat dilakukan oleh orang lain asal ada surat kusanya ;
- Bahwa Tergugat II pada waktu itu ada ada surat kuasanya dari MAULIDA WATI dan dari Penggugat ;

Halaman 25 dari 43Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa jika ada pihak-pihak yang keberatan setelah dilakukan pengumuman maka diproses sampai permasalahannya selesai ;
- Bahwa setelah terjadi pelepasan hak antara MAULIDA WATI yang diajukan oleh Sdr.NOVI dengan Penggugat tidak ada orang yang keberatan ;
- Bahwa saksi pernah melihat P-23 dan P-24 ;
- Bahwa pada saat Sdr.NOVI mengajukan untuk balik nama Sporadik atas nama Penggugat menjadi nama Tergugat I tidak dilakukan konfirmasi kepada Penggugat karena Sdr.NOVI membaca syarat-syarat yang diminta dan ada membawa surat kuasa dari Penggugat dan Tergugat I ;
- Bahwa dari pihak Kelurahan saat itu ada menanyakan kepemilikan tanah objek sengketa kepada Ketua RT setempat dan menurut keterangan Ketua RT saat itu objek sengketa milik Sdr.MAULIDA WATI ;
- Bahwa pada saat itu saksi ada menanyakan batas-batas tanah akan tetapi saksi sudah lupa berbatasan dengan siapa saja tanah objek sengketa ;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P-2 ;
- Bahwa saksi lupa apakah melihat surat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I akan tetapi saksi mengingat ada kwitansi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I ;
- Bahwa saksi saat peralihan dari Sdr.MAULIDA WATI kepada Penggugat ada mengecek ke lapangan yang hadir saat itu Ketua RT dan para pemilik perbatasan ;
- Bahwa kondisi rumah saat saksi mengecek ke lapangan layak untuk ditempati ;
- Bahwa saksi lupa berapa nominal yang tertera di kwitansi pembelian tanah tersebut ;
- Bahwa proses balik nama sertifikat kurang lebih 1 (satu) bulan baru terbit ;
- Bahwa tanah objek sengketa sebelum beralih kepemilikan kepada penggugat adalah milik Sdr.MAULIDA WATI yang didapat dari almarhum suaminya ;
- Bahwa saat itu saksi melihat ada surat kuasa dari Sdr.MAULIDA WATI kepada Tergugat II untuk menjualkan tanah akan tetapi saksi tidak mengetahui siapa yang membuat surat kuasa ;
- Bahwa salah satu syarat untuk peralihan balik nama diantaranya harus ada kwitansi jual beli yang sudah lunas ;

Halaman 26 dari 43Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa saat sdr.NOVI mengajukan balik nama dari sdr.MAULIDA WATI kepada Penggugat kwitansi jual belinya sudah lunas demikian juga dengan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sudah lunas ;

- Bahwa saksi pernah ikut hadir saat mediasi penyelesaian permasalahan ini sebanyak 2 (dua) kali akan tetapi gagal tidak mencapaikesepakatan;

Terhadap keterangan saksi Penggugat tersebut Tergugat I akan menanggapi dalam kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Tergugat I juga telah mengajukan 1 (satu ) orang saksi, yang setelah disumpah terlebih dahulu menurut tatacara agamanya pada pokoknya telah mengemukakan sebagai berikut :

## 1. M.MUSTOFA

- Bahwa saksi mengerti sehubungan dengan sengketa antara Penggugat H RAHMATUL IRFAN dengan Tergugat I GUSTI ISKANDAR ;

- Bahwa saksi pada pemeriksaan setempat dari Pengadilan saat itu saksi hadir ;

- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I karena saksi tinggal disekitar lingkungan objek sengketa tersebut sebagai Ketua RT dan saksi pernah merehab rumah tersebut disuruh oleh Tergugat I ;

- Bahwa jarak rumah saksi dengan objek sengketa tersebut kurang lebih 150 meter ;

- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat I mendapatkan rumah tersebut dengan cara membeli dari Tergugat II Sdr.NOVI ALVIANA ;

- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I membeli dari Tergugat II Sdr.NOVI ALVIANA karena saksi yang menawarkan rumah tersebut ;

- Bahwa tanah sengketa yang ada rumahnya pemilik asalnya adalah almarhum suami MAULIDA WATI (SYARIFUDIN) ;

- Bahwa saksi mengetahui sdr.NOVI yang menjual kepada Tergugat I karena Sdr.MAULIDA WATI mengkuasakan kepada Tergugat II ;

- Bahwa tanah objek sengketa hingga terjual kepada Tergugat I awalnya Tergugat II datang kepada saksi dengan memberitahu rumah tersebut akan dijual kemudian saksi meminta nomor Handphoneya Sdr.NOVI setelah itu beberapa hari kemudian saksi memberitahukan kepada Tergugat I ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa selanjutnya tanggapan Tergugat I menyuruh saksi untuk menghubungi Tergugat II setelah saksi menghubungi Tergugat II yang kemudian Sdr.NOVI datang dan terjadilah jual beli rumah tersebut ;
- Bahwa tanah dan rumah tersebut dibeli oleh Tergugat I sebesar Rp.280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) ;
- Bahwa Tergugat I melakukan pembayaran terhadap pembelian tanah objek sengketa sepengetahuan saksi dengan menyerah kanuang muka sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan ada perjanjian setelah selesai untuk pengurusan surat-surtanya baru dilunasi ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat I telah melunasi pembayaran tanah objek sengketa karena telah terbit sporadik atas nama Tergugat I dan saksi ada tanda tangan di sporadik atas tanah objek sengketa tersebut dan saksi disuruh Tergugat I untuk merehab rumah ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat I melakukan jual beli dengan Tergugat II ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II ;
- Bahwa saksi ada menanda tangani surat pelepasan hak atas Penggugat ;
- Bahwa yang membawa surat pelepasan hak atas Penggugat adalah Tergugat II , selain itu saksi juga ada pernah melihat Bukti surat berupa T-1.1 dan saksi sebagai Ketua RT ada menanda tangannya ;
- Bahwa saksi ada dua kali menanda tangani sporadik balik nama atas objek sengketa dimana saksi yang pertama menanda tangani dirumah saksi dan yang kedua dirumah saksi karena dibawa oleh Tergugat II bersama isterinya yang juga merupakan isteri ke dua almarhum SYARIF ;
- Bahwa yang menerima uang jual beli tanah objek sengketa yaitu Tergugat II bersama isterinya ;
- Bahwa sporadik yang pertama ditanda tangani atas nama MAULIDA WATI sebagai isteri pertama yang diperoleh dari almarhum suaminya SYARIF dan sporadik yang kedua atas nama Penggugat balik nama untuk Tergugat I ;
- Bahwa yang menguasai tanah objek sengketa Tergugat I ;
- Bahwa kondisi rumah belum direhab agak rusak dan pagar belum sempurna dan sekarang sudah diperbaiki dan ada penambahan bangunan berupa gudang dan kamar mandi ;

Halaman 28 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa rehab terhadap rumah dilakukan pada bulan Juni 2014 setelah selesai jual beli ;
- Bahwa sebelum balik nama atas Tergugat I pemiliknya adalah Penggugat ;
- Bahwa pada saat saksi merehab rumah ada yang keberatan yaitu Penggugat datang menyatakan ia pemilik atas tanah dan bangunan rumah tersebut ;
- Bahwa biaya yang dikeluarkan untuk pembelian rumah dan rehab sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa pada saat Tergugat II datang meminta tangan saksi tersebut Tergugat II tidak menyampaikan sporadik untuk siapa ;
- Bahwa saksi menjabat Ketua RT sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa saksi pada saat menanda tangani sporadik atas nama Penggugat untuk balik nama Tergugat I saat itu saksi tidak membacanya ;
- Bahwa selama ini warga yang datang untuk mengurus surat tanah yang bersangkutan datang sendiri, atau pakai kuasa disertai dengan surat lainnya ;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat berupa P-23 dan P-24 ;
- Bahwa untuk mengajukan balik nama untuk sporadik yang pertama dan kedua atas objek sengketa yang sama dilakukan oleh Tergugat II ;
- Bahwa prosedur untuk menanda tangani di sporadik dimulai dari saksi-saksi kemudian saksi selaku Ketua RT selanjutnya baru dari pihak kelurahan ;

Terhadap keterangan saksi Tergugat I, Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa antara Penggugat, dengan Tergugat I, yang masing-masing dihadiri oleh kuasanya pada hari SENIN, tanggal 6 FEBRUARI 2017 sebagaimana dalam Berita Acara Sidang ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulan tanggal 13 Maret 2017 yang secara lengkap termuat dalam Berita Acara Sidang ;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai :

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dari jawaban Tergugat I , maka terhadap Eksepsi tersebut Majelis Hakim berkewajiban terlebih dahulu untuk mempertimbangkannya satu persatu sebelum mempertimbangkan pokok perkaranya ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi huruf a dari Tergugat I yaitu pada pokoknya:

#### **PENGADILAN NEGERI BANJARBARU TIDAK BERWENANG**

**MENGADILI PERKARA A QUO,** Majelis Hakim telah mempertimbangkan dalam Putusan Selanya tanggal 10 Januari 2017;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi huruf b yaitu **GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU OBSCUUR LIBEL** , sebagaimana dalam point 3, 4, dan 5 dibawah ini disebutkan :

3. Bahwa dari uraian kalimat yang disampaikan dalam eksepsi huruf b gugatan diajukan tidak sesuai dasar hukum fundamentum petendi atau posita yang pada pokoknya sebagaimana dalam uraian fakta gugatan Penggugat tidak jelas karena Penggugat tidak menjelaskan secara rinci tentang proses jual beli antara Penggugat dengan MAULIDA WATI (isteri dari NOVI ALPIANA Tergugat II) sebagai pemilik asal dari bidang tanah objek perkara a quo ;
4. Bahwa uraian fakta yang berkaitan dengan proses jual beli tersebut seharusnya dapat menjawab apakah benar antara Penggugat dengan Penggugat dengan MAULIDA WATI (Isteri dari NOVI ALPIANA Tergugat H) sebagai pemilik asal dari bidang tanah objek perkara a quo telah terjadi jual beli. Dan secara formil juga bisa membuktikan apakah benar jual beli antara Penggugat dengan MAULIDA WATI (Isteri dari NOVI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ALPIANA Tergugat II) tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau tidak.

5. Bahwa penjelasan berkaitan dengan fakta proses jual beli tersebut juga akan dapat memperjelas dasar hukum yang berkaitan dengan kedudukan hukum Penggugat sebagai pihak yang mengaku sebagai pemilik bidang tanah objek perkara a quo.
6. Bahwa dengan demikian karena Penggugat didalam posita Gugatannya tidak menjelaskan secara rinci fakta yang berkaitan dengan proses jual beli tersebut maka secara formil Gugatan Penggugat haruslah dinilai kabur atau *obscuur libel*, karenanya patut menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa dari uraian eksepsi Tergugat I Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi diatas adalah termasuk pembuktian sedang pembuktian berhubung dengan pokok perkara karenanya eksepsi yang demikian telah masuk pokok perkara dan karenanya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam eksepsi Tergugat I huruf C sebagai berikut ;

## C. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK ATAU CACAT PLURIUM LITIS CONSORTIUM

1. Bahwa Tergugat I berpendapat kalau Gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium*. Menurut M Tahya Harahap, SH dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan yang diterbitkan oleh Sinar Grafika, Hal. 439, menyebutkan "Alasan pengajuan eksepsi plurium litis consortium adalah apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau orang yang ditarik sebagai Penggugat tidak lengkap"*. Kelengkapan menarik pihak Penggugat maupun Tergugat dalam suatu Gugatan tentunya bertujuan agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, hal mana sesuai dengan kaedah hukum yang tertuang didalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, No. 621 K/ Sip/ 197 5, tanggal 25 Mei 1977 , yang bunyinya **"Karena sebagian objek tidak**

Halaman 31 dari 43Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dikuasai oleh Tergugat tetapi telah menjadi milik pihak ketiga.*

*Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat Gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium”*

2. Bahwa masih menurut M Yahya Harahap, SH di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan yang diterbitkan oleh Sinar Grafika, Hal 439, disebut dan “*Untuk memahami lebih sempurna Lingkup exceptio in persona, dianjurkan untuk mengaitkannya dengan pembahasan pihak dalam Gugatan*”, dengan demikian sesuai dengan doktrin hukum dan Yurisprudensi sebagaimana telah diuraikan di atas maka jelas dasar untuk menilai apakah pihak-pihak di dalam suatu Gugatan sudah lengkap atau tidak haruslah dikaitkan dengan pembahasan atau dalil-dalil yang disampaikan di dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat.
3. Bahwa apabila doktrin hukum sebagaimana tersebut di atas dihubungkan dengan uraian posita Gugatan Penggugat maka jelas Gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat plurium litis consortium, hal tersebut dikarenakan Penggugat tidak menarik MAULIDA WATI isteri dari NOVI ALPIANA Tergugat II sebagai pemilik asal bidang tanah objek perkara a quo.
4. Bahwa menarik MAULIDA WATI sebagai pihak dalam perkara a quo menjadi penting karena faktanya sebagaimana diuraikan oleh Penggugat dalam posita Gugatan angka 1 (Satu), bidang tanah objek perkara a quo dibeli oleh Penggugat dari MAULIDA WATI sebagai pemilik asal bidang tanah. Dengan demikian seharusnya MAULIDA WATI juga ditarik menjadi subjek Tergugat dalam perkara a quo, karena faktanya menurut Penggugat bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat dari MAULIDA WATI tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat I, oleh karena pihak yang dapat dituntut pertanggungjawabannya atas hubungan hukum jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dengan MAULIDA WATI adalah MAULIDA WATI sebagai pihak penjual sekaligus sebagai pemilik bidang tanah asal, bukan NOVI ALPIANA yang statusnya menurut Penggugat hanyalah sebagai perantara.
5. Bahwa selain itu, karena faktanya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), tanggal 22 November 2012 atas nama RAHMATUL IRFAN telah dicabut oleh Kelurahan Guntung Manggis, seharusnya Lurah Guntung Manggis juga dijadikan pihak dalam perkara a

Halaman 32 dari 43Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb

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

quo, agar penyelesaian atas sengketa bidang tanah yang menjadi objek perkara a quo dapat diselesaikan secara utuh.

6. Bahwa akan tetapi, karena faktanya Penggugat tidak menarik MAULIDA WATI dan Lurah Guntung Manggis sebagai pihak dalam perkara a quo maka jelas Gugatan Penggugat mengandung cacat plurium litis consortium atau kurang pihak, sehingga patut menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi huruf c yaitu **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK ATAU CACAT PLURIUM LITIS CONSORTIUM**, yang menyampaikan Penggugat tidak menarik MAULIDA WATI isteri dari NOVI ALPIANA Tergugat II sebagai pemilik asal bidang tanah objek perkara a quo, sebagaimana dalam gugatan angka 1 (satu) bidang tanah objek perkara a quo dibeli oleh Penggugat dari MAULIDA WATI sebagai pemilik asal bidang tanah, dengan demikian seharusnya MAULIDAWATI juga ditarik menjadi subjek Tergugat dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai siapa-siapa yang akan digugat dan ditempatkan dalam kedudukan sebagai apa dalam surat gugatan adalah hak sepenuhnya dari Penggugat, oleh karena Penggugat yang mengetahui haknya sehingga merugikan kepentingan Penggugat ( Yuris Prudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16-6-1971 No.305 K/Sip/1971 ;

Menimbang, bahwa mencermati dari uraian gugatan Penggugat walaupun hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat sebagaimana dari kaedah hukum diatas namun setelah memperhatikan subyek hukum Tergugat dalam surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini memang kurang pihak, sebagaimana memperhatikan pokok permasalahan yang dikemukakannya (Posita fundamentum petendi), Penggugat membeli tanah dari MAULIDA WATI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan perantara Tergugat II, walaupun Tergugat II yang berperan aktif dalam jual beli tanah sengketa a quo, sedangkan MAULIDA WATI adalah pemilik asal tanah sengketa ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangandiatas Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kurang pihak dipandang cukup beralasan , sehingga karenanya eksepsi tersebut patut untuk diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan:

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 670,23 m2 beserta sebuah bangunan rumah permanen diatasnya yang terletak di Jalan Pondok Sejahtra RT. 30/RW. 04 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru berdasarkan alas hak Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) tanggal 22 Nopember 2013 atas nama H. RAHMATUL IRFAN (Penggugat), dan telah diketahui oleh Lurah Guntung Manggis dengan Nomor Register No. 593/725/SPPFBT/XII/2013 tanggal 04 Desember 2013 yang dibeli dari sdr. MAULIDA WATI melalui perantara saudara NOVI ALPIANA (**Tergugat II**), dengan ukuran dan batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : 20,80 m (berbatasan dengan tanah MUNASIR)
  - Sebelah Selatan : 21 m (berbatasan dengan tanah SUTRISNO)
  - Sebelah Timur : 29,70 m (berbatasan dengan tanah PT PAPADAAN)
  - Sebelah Barat : 29,70 m (berbatasan dengan tanah MUNASIR) ;
- Bahwa setelah pembuatan surat SPORADIK atas tanah tersebut selesai dan pada tanggal 4 Januari 2014 **Tergugat II** menawarkan kepada Penggugat untuk mengurus pembuatan Sertipikat atas tanah yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut, dengan janji bahwa proses pembuatan sertipikat tersebut akan selesai dengan cepat. Mendengar tawaran itu Penggugat-pun setuju menyerahkan pengurusan pembuatan sertipikat atas tanah tersebut kepada **Tergugat I** dan **Penggugat** menyerahkan semua berkas-berkas yang diperlukan untuk pengurusan pembuatan Sertipikat atas tanah

Halaman 34 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut kepada **Tergugat II** sekaligus menyerahkan sejumlah uang yang diminta oleh **Tergugat II** atas pengurusan permohonan untuk mendapatkan buku tanah berupa Sertipikat Hak Milik atas tanah yang telah menjadi hak milik Penggugat tersebut ;

- Bahwa setelah enam bulan, terhitung sejak **Penggugat** menyerahkan seluruh berkas-berkas dan sejumlah uang kepada **Tergugat II**, proses Pembuatan sertipikat tersebut belum juga selesai, dan setiap kali Penggugat menghubungi **Tergugat II** selalu tidak pernah terhubung. Ketika Penggugat melakukan pengecekan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Banjarbaru ternyata berkas-berkas tersebut tidak pernah didaftarkan oleh **Tergugat II**. Bahkan setelah dilakukan pengecekan langsung dilokasi, ternyata bidang tanah milik Penggugat tersebut sudah ditempati orang lain, dan berdasarkan keterangan dari yang menempati, bahwa mereka menempati tanah tersebut atas perintah saudara GT. ISKANDAR SUKMA A. SE (**Tergugat I**) ;
- Bahwa ketika Penggugat mengkonfirmasi ke Kantor Kelurahan Guntung Manggis, Penggugat mendapatkan informasi langsung dari saudara **ZAFRANI** (Kasi Pemerintahan), yang menyatakan bahwa tanah tersebut telah dijual oleh Penggugat sendiri kepada saudara GT. ISKANDAR SUKMA A. SE (**Tergugat I**) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 18 Pebruari 2014 dan Surat Pernyataan Asal Penguasaan Tanah tanggal 18 Pebruari 2014 yang ditandatangani sendiri oleh Penggugat ;
- Bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun termasuk kepada **Tergugat I**, bahkan Penggugat juga tidak pernah pula memberikan kuasa kepada siapapun untuk menjual sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa gugatan dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat diatas Tergugat I telah mengajukan bantahannya pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat di dalam Gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui oleh Para Tergugat dalam jawaban a quo.
- Bahwa berdasarkan bukti Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), tanggal 20 Maret 2012, yang diketahui oleh Lurah Guntung Manggis dan diregister dengan Nomor :

Halaman 35 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

593/237/SPPFBT/II/2014, tanggal 11 Juli 2014, Tergugat I adalah pemilik yang sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Pondok Sejahtera, RT. 30, RW. 04, Kelurahan Guntung Manggis, Kota Banjarbaru, dengan luas 670,23 M<sup>2</sup> (Enam ratus tujuh puluh koma dua puluh tiga meter persegi) dan ukuran serta batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : 20,80 M berbatasan dengan MUNASIR.
- Sebelah Selatan ; 21 M berbatasan dengan SUTRISNO.
- Sebelah Timur : 29,70 M berbatasan dengan PT. PAPADAAN.
- Sebelah Barat : 29,70 M berbatasan dengan MUNASIR.
- Bahwa bidang tanah milik Tergugat I tersebut diperoleh dengan cara jual beli dari MAULIDA WATI sebagai pemilik bidang tanah asal, melalui NOVI ALPIANA (Suami dari MAULIDA WATI) yang dapat dibuktikan dengan bukti kuitansi pembayaran.
- Bahwa Tergugat I bersedia membeli bidang tanah tersebut setelah sebelumnya beberapa kali ditawarkan oleh saudara NOVI ALPIANA yang merupakan suami dari MAULIDA WATI sebagai pemilik bidang tanah yang memperoleh bidang tanah tersebut berdasarkan Waris dari almarhum suaminya.
- Bahwa pada saat jual beli tersebut terjadi, Tergugat I sama sekali tidak mengetahui dan tidak pernah diberitahu baik oleh MAULIDA WATI maupun oleh NOVI ALPIANA tentang kedudukan hukum Penggugat.
- Bahwa Tergugat I bersedia membeli bidang tanah tersebut karena saudara NOVI ALPIANA faktanya dapat mengurus surat kepemilikan atas bidang tanah tersebut sehingga tercatat atas nama Tergugat I, dan Surat kepemilikan tersebut telah diregister dan diketahui oleh Lurah Guntung Manggis sebagaimana dalil Tergugat I pada angka 3 (Tiga) di atas.
- Bahwa untuk itu sampai saat ini bidang tanah sesuai bukti Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), tanggal 20 Maret 2014 telah dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat I telah melakukan renovasi atas rumah yang dibangun di atas bidang tanah tersebut dan membuat pagar.
- Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I langsung dengan MAULIDA WATI sebagai pemilik bidang tanah dengan melakukan pembayaran langsung secara tunai sesuai dengan harga yang disepakati

Halaman 36 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

antara Tergugat I dengan MAULIDA WATI yang didampingi oleh NOVI ALPIANA (Tergugat II), yang dapat dibuktikan dengan bukti tanda terima uang yang ditanda tangani oleh MAULIDA WATI dan NOVI ALPIANA

- Bahwa baru kemudian setelah berselang beberapa bulan dari jual beli tersebut, Penggugat mengklaim bidang tanah yang dibeli oleh Tergugat I tersebut adalah miliknya dan mengaku telah melakukan jual beli dengan MAULIDA WATI melalui perantara NOVI ALPIANA sebagaimana dalil Penggugat pada posita Gugatan angka 1 (Satu).
- Bahwa akan tetapi faktanya jual beli antara Penggugat dengan MAULIDA WATI tersebut tidak dilakukan secara sempurna karena Penggugat belum sepenuhnya melakukan pembayaran atas harga yang telah disepakati oleh Penggugat dengan MAULIDA WATI sebagai pemilik tanah, oleh karena itu Penggugat didalam posita Gugatannya sama sekali tidak menceritakan dan mencoba menutupi fakta yang berkaitan proses jual beli tersebut.
- Bahwa selain itu, Penggugat faktanya secara fisik tidak pernah melakukan penguasaan atas bidang tanah objek perkara a quo karena pada saat Tergugat I membeli bidang tanah tersebut, Tergugat I telah beberapa kali melakukan pengecekan dan faktanya bidang tanah tersebut dalam keadaan kosong atau tidak dihuni dan sama sekali tidak dimanfaatkan.
- Bahwa selain itu, faktanya secara formil bukti Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), tanggal 22 November 2012 atas nama RAHMATUL IRFAN telah dicabut oleh Kelurahan Guntung Manggis, dan saat ini bidang tanah objek perkara a quo telah tercatat atas nama GT ISKANDAR SUKMA A, SE (Tergugat I), sehingga Tergugat I menurut hukum adalah pemilik sah atas bidang tanah objek perkara a quo.
- Bahwa dengan demikian, karena Tergugat I memperoleh bidang tanah objek perkara a quo dengan cara jual beli yang sah menurut hukum, maka penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat I atas bidang tanah objek perkara a quo bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa foto copy bertanda

Halaman 37 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

bertanda bukti-bukti surat berupa fotokopi tersebut diatas dari P-1,P-2, P-3 ,P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11,P-17 ,P-18,P-19,P-20,P-21,P22,P23,P-24 ,P-25 telah dinasegel dan bermaterai cukup dan surat aslinya telah diperlihatkan dihadapan Majelis Hakim;

Bukti-bukti surat berupa fotokopi tersebut diatas dari P-12,P-13, P-14, P-15, P-16, telah dinasegel dan bermaterai cukup dan surat fotocopynya telah diperlihatkan dihadapan Majelis Hakim, disamping itu Penggugat juga mengajukan 4 (empat ) orang saksi yang menerangkan dibawah sumpah ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I, untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat yang bertanda T.I -1 sampai dengan T.I -11 yang mana surat bukti tersebut telah ternyata adalah surat bukti foto copy yang bermaterai cukup serta dipersidangan telah disertai dan ditunjukkan aslinya, maka Majelis Hakim berpendapat surat-surat bukti foto copy tersebut telah memperoleh kekuatan hukum yang sama dengan aslinya, dan mengajukan 1 (satu) orang saksi yang menerangkan dibawah sumpah ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim perhatikan dengan seksama isi gugatan Penggugat tersebut pada pokok permasalahan yang harus dibuktikan Penggugat adalah:

1. Apakah sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah **seluas 670,23 m2** beserta sebuah bangunan rumah permanen diatasnya yang terletak di Jalan Pondok Sejahtra RT. 30/RW 04 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru berdasarkan alas hak Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) tanggal 22 Nopember 2013 atas nama **H. RAHMATUL IRFAN (Penggugat)**, dan telah diketahui oleh Lurah Guntung Manggis dengan Nomor Register No. 593/725/SPPFBT/XII/2013 tanggal 04 Desember 2013, dengan ukuran dan batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : 20,80 m (berbatasan dengan tanah MUNASIR)
  - Sebelah Selatan : 21 m (berbatasan dengan tanah SUTRISNO)
  - Sebelah Timur : 29,70 m (berbatasan dengan tanah PT. PAPADAAN)
  - Sebelah Barat : 29,70 m (berbatasan dengan tanah MUNASIR) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

2. Apakah benar perbuatan Tergugat I, Tergugat II tersebut adalah perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan hal tersebut diatas perlu kiranya dibahas terlebih dahulu perihal pembagian beban pembuktian. Hal ini dilakukan oleh Majelis Hakim dengan berpedoman kepada Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 549 K/Sip/1972, tanggal 15 Maret 1972 yang menyatakan bahwa "Hakim Judex Facti memiliki kebebasan untuk menetapkan kepada pihak mana "Pembuktian dalil" harus dibebankan, lebih tepat jika pembuktian dibebankan kepada pihak yang lebih mampu untuk membuktikannya" (Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad, Swara Justisia, Jakarta, September 2005 hal 137) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang pertama mendalilkan gugatannya, maka beban pembuktian terlebih dahulu akan dibebankan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya (vide Pasal 283 RBg. jo Pasal 1865 KUHPerdata) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya, sebelum Majelis mempertimbangkan dalil - dalil para pihak tersebut, kiranya perlu dipertimbangkan tentang syarat formal dalam gugatan Penggugat, apakah telah memenuhi ketentuan sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 8 UU No.3 RV yang mensyaratkan dalam suatu gugatan harus memuat tentang : Adanya para pihak, Adanya dasar gugatan dan Adanya tuntutan hukum terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa suatu surat gugatan harus jelas mencantumkan para pihaknya dan yang menjadi obyek yang disengketakan adalah berupa tanah sengketa dan Apakah Tergugat I, Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa telah pula dilakukan pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
tanggal 6 Februari 2017 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang pihak-pihak dalam perkara gugatan ini sebelum mempertimbangkan pokok perkaranya ;

Menimbang, bahwa dalam perkara gugatan ini, sebagaimana dari posita gugatan Penggugat angka 1 bahwa Penggugat memiliki tanah dan di atasnya ada bangunan rumah permanen seluas 670,23 M2 terletak di Jalan Pondok Sejahtera RT 30/RW 04 Kelurahan Guntung Manggis Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru berdasarkan alas hak Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) tanggal 22 November 2013 atas nama H.Rahmatul Irfan (Penggugat) dan telah diketahui oleh Lurah Guntung Manggis dengan Nomor Register No.593/725/SPPFBT/XII/2013 tanggal 04 Desember 2013 yang dibeli dari Sdr. MAULIDA WATI melalui perantara saudara NOVI ALPIANA (Tergugat II), dengan ukuran dan batas tanah sebagai berikut :

- sebelah Utara : 20,80 m (berbatasan dengan tanah MUNASIR )
- sebelah Selatan : 21 m (berbatasan dengan tanah SUTRISNO)
- sebelah Timur : 29,70 m (berbatasan dengan tanah PT PAPADAAN)
- sebelah Barat : 29,70 m (berbatasan dengan tanah MUNASIR)

Menimbang, bahwa dari fakta hukum dipersidangan baik dari keterangan saksi Penggugat dan saksi Tergugat I di dalam kesaksiannya mengatakan MAULIDA WATI adalah merupakan isteri pertama pemilik asal tanah perkara a quo yang memperoleh tanah dari almarhum suaminya bernama SYARIF dan terungkap fakta hubungan Tergugat II dengan MAULIDA WATI pada saat jual beli tanah perkara a quo Tergugat II dan MAULIDA WATI menerima pembayaran tanah perkara a quo , sementara yang menjualkan tanah perkara a quo adalah Tergugat II kepada Penggugat dan Tergugat I , maka untuk mengetahui terhadap kepemilikan asal muasal tanah perkara a quo harus memberikan pertimbangan hukum yang cukup untuk mengetahui apakah MAULIDA WATI benar memberikan kuasa kepada Tergugat II dan apakah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

MAULIDA WATI menerima hasil pembayaran tanah perkara a quo dari Tergugat II tersebut yang merupakan jual beli antara Tergugat II dengan Penggugat hal ini sebagaimana dari keterangan saksi yang dihadirkan oleh Penggugat yaitu bernama ABDUL HAIR selaku penyidik yang telah melakukan pemeriksaan (mengambil keterangan) terhadap MAULIDA WATI atas adanya pengaduan dari Penggugat mengenai pemalsuan tanda tangan Penggugat oleh Tergugat II, yang kemudian keterangannya dipersidangan dicabut dengan adanya Tergugat I mengajukan bukti T-1.11 berupa surat pernyataan saksi ABDUL HAIR mencabut keterangannya karena kehadirannya bukan sebagai saksi, maka dengan demikian Majelis Hakim tetap menilai keterangan saksi ABDUL HAIR dipersidangan sebagai keterangan yang sah dan bernilai karena telah didengar dibawah sumpah sedangkan terhadap keterangan saksi ABDUL HAIR mengenai adanya hasil Lab Forensik dari Surabaya terhadap tanda tangan Penggugat yang dipalsukan oleh Tergugat II, hal ini berdasarkan Putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung 1974 K/PDT/2001, yang menyatakan *"peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah harus dibuktikan melalui pemeriksaan dari laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana yang menyatakan tanda tangan dipalsukan"*, untuk mengetahui ada tidaknya tanda tangan yang dipalsukan harus ada putusan yang menyatakan tanda tangan palsu maka menurut Majelis Hakim hal ini belum dapat dibuktikan dalam perkara a quo oleh Penggugat, oleh sebab itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum berdasarkan keterangan saksi M.MUSTOFA yang dihadirkan oleh Tergugat I dimana saksi M.MUSTOFA selaku Ketua RT pada saat Tergugat II menjual tanah perkara a quo kepada Tergugat I, saksi M.MUSTOFA melihat Tergugat II dan istrinya yang juga merupakan istri kedua alm. SARIF datang menerima hasil pembayaran tanah perkara a quo dari Tergugat I dengan demikian seharusnya Penggugat menarik

Halaman 41 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33 /Pdt.G/2016/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MAULIDA WATI sebagai pihak karena sebagai pemilik asal tanah perkara a quo, oleh karena ternyata yang digugat hanya Tergugat I dan Tergugat II maka sudah sepatutnya menurut hukum MAULIDA WATI perlu diikut sertakan menjadi pihak yang digugat (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 378/K/Pdt/1985 tanggal 11 Maret 1986) "oleh karena gugatan penggugat- penggugat mengandung kekurangan formil ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat kurang pihak sehingga surat gugatan tersebut mengandung cacat formil dan Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lagi tentang pokok perkaranya, oleh karenanya patut dan berdasar menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sesuai ketentuan hukum acara perdata yang tertuang dalam pasal 192 ayat (1) Rbg maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 205 Rbg dan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI ;

1. Menerima eksepsi Tergugat I sebagian ;

### DALAM POKOK PERKARA ;

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 861.000,- (Delapan Ratus Enam Puluh Satu Ribu Rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarabru pada hari Senin, tanggal 14 Maret 2017 oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami, VIVI INDRASUSI SIREGAR,SH.MH sebagai Hakim Ketua, LILIEK FITRI HANDAYANI,SH dan M. AULIA REZA UTAMA ,SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 20 Maret 2017 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, MULYADI, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri Tergugat II.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

LILIEK FITRI HANDAYANI,SH

VIVI INDRASUSI SIREGAR,SH.MH

Ttd.

M.AULIA REZA UTAMA,SH

Panitera Pengganti,

Ttd.

MULYADI,SH

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya proses	Rp. 50.000,-
3. Panggilan Sidang + PNBP	Rp. 770.000,-
4. Pemeriksaan setempat	Rp. -
5. Materai	Rp. 6.000,-
6. Redaksi	Rp. 5.000,-
Jumlah .....	Rp. 861.000,-

(Delapan ratus enam puluh satu ribu rupiah)

UNTUK TURUNAN RESMI

PENGADILAN NEGERI BANJARBARU

PANITERA,

**H. BURHANUDDIN, S.H.**

NIP. 19621205 198603 1 004