



P U T U S A N

Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Banjarmasin yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

IKE SEPTINING TIYAS, Tempat tinggal di Jl. Tembus Mantuil, Komp. Warga Indah VII, Blok B2, No. 36, RT. 028 / RW. 002, Kel / Desa Basirih Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada R. M. B. KRISNHA DEWA, M.Mar, S.H., CLA., dan kawan-kawan, Para Advokat dari Kantor Hukum "EQUITY LEGAL Law Firm", beralamat di Jl. Bumi Mas Asri Utama, Blok A/2, Komp.Bumi Mas, RT. 035, RW. 02, Kel. Pekapuran Raya, Kec. Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan, Telp: +62-8134-7856-172, +62-878-19992-111, dewa@equitylegalindonesia.com; admin@equitylegalindonesia.com; equitylegalindonesia@gmail.com, sebagai **Penggugat**;

Lawan

M. CHANDRA MAWARNI, Tempat tinggal terakhir diketahui di Perumahan Buncit Indah, RT. 1 No. 8A, Kav. Cluster Kasturi, Mampang, Jakarta Selatan, dan yang saat ini tidak diketahui tempat tinggalnya, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan surat-surat terkait dalam berkas perkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 1 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 22 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarmasin pada tanggal 2 Oktober 2020 dalam Register Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan, seluas 104 M² (Seratus Empat Meter Persegi) dengan alas hak SHM No. 00515 tanggal 9 Juni 2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Banjarmasin, tercatat atas nama **IKE SEPTINING TIYAS** yang terletak di Jalan Tembus Mantuil, Komp. Warga Indah VII, Blok B2 No. 03, RT / RW. 028/002, Kel. / Desa Basirih Selatan, Kec. Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan;
2. Bahwa SHM No. 00515 tanggal 9 Juni 2016, diperoleh Penggugat dengan cara jual-beli secara kredit melalui fasilitas kredit dari Bank Tabungan Negara (Persero) / Bank BTN Kantor Cabang Banjarmasin dengan Nomor Perjanjian Kredit 000-1020-151016-000014 di hadapan Notaris / PPAT HERMINDA BR GINTING, S.H., Notaris Kota Banjarmasin;
3. Bahwa SHM No. 00515, tanggal 9 Juni 2016 merupakan turunan / pecahan dari pada SHM induk No. 18, tertanggal 11 Agustus 1969 yang diperoleh dengan cara jual-beli secara sah serta dituangkan di dalam akta jual beli antara pemilik asal H. JAMHURI ke H. MATNOR selaku Pengembang / Developer berdasarkan Akta Jual Beli No. 056 / 2015 tanggal 18 Mei 2015 di hadapan Notaris / PPAT MUHAMAD FARIED ZAIN, S.H., M.H., yang selanjutnya oleh H. MATNOR selaku Developer dihibahkan kepada PT. Murdani Chipta Abadi sesuai dengan Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) perubahan menjadi No.00461,a/n. PT. Murdani Chipta Abadi, tertanggal 11 Februari 2016 dan berdasarkan surat ukur No. 00298, Tahun 2014;
4. Bahwa bukti kepemilikan tanah dan bangunan sebahagian luas kurang lebih 104 M² (seratus empat meter persegi) dari sertifikat induk seluas 9.250 M² (sembilan ribu dua ratus meter persegi), demikian disebutkan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan 00461, Kelurahan Basirih Selatandengan surat ukur tanggal 22 Oktober 2014, Nomor 00298/Basirih Selatan/2014 dan dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (N.I.B) 17.01.01.14.00828, terletak di jalan Komplek Warga Indah VII, Jalan Tembus Mantuil Blok B2 No.3, Kel. Basirih Selatan, Kec. Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan;
5. Bahwa tanah pekarangan / lahan yang dimaksud, diperoleh Penggugat dari pembelian pada awal tahun 2016, dibayarkan secara angsuran melalui KPR Bank Tabungan Negara, yang letak objek tanah berbatas:

Halaman 2 dari 22 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Lahan kosong;
Sebelah Selatan : YUNANSYAH;
Sebelah Barat : Jalan / HADINATA;
Sebelah Timur : BUDIHARYONO;

6. Tergugat adalah warga negara Republik Indonesia, yang mengaku sebagai salah seorang ahli waris Alm. NURDIN NUNTJI yang mengklaim memiliki tanah di areal yang telah dibeli secara sah menurut hukum dan perundang-undangan oleh Penggugat dihadapan Notaris/PPAT;

7. Bahwa Tergugat mengaku orang tuanya yang bernama NURDIN NUNTJI BIN HADJI DJAPERI membeli dari M. DJAPRI BIN NADJIR sebidang tanah beserta pohon kelapa sebanyak 125 pohon, yang terletak dikampung Basirih / Sungai Basirih yang berbatasan antaranya:

- 5.1. Sebelah Utara dengan Sungai Basirih;
- 5.2. Sebelah Timur dengan tanah DURAHMAN;
- 5.3. Sebelah Selatan dengan tanah ISAR;
- 5.4. Sebelah Barat dengan Tanah KASIM;

Dengan Panjang perkebunan 183 Meter, dan Lebar 49.5 Meter;

8. Bahwa Tergugat memiliki kwitansi pembelian tanah bertanggal 30 Desember 1968 yang ditandatangani oleh M. DJAPERI selaku Penjual dan NURDIN NUNTJI selaku Pembeli dengan dibenarkan oleh Kepala Kampung Telawan yang semua pihak telah meniggal;

9. Bahwa berdasarkan kwitansi dan surat pemindahan hak milik yang dibuat dibawah tangan selanjutnya Tergugat membuat alas hak, Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah dengan lokasi tanah milik Penggugat berdasarkan surat keterangan tanah yang tidak teregister dikantor Desa Mantuil, kemudian Tergugat menyalahgunakan surat aquo untuk memanfaatkannya dalam beberapa perbuatan secara melawan hukum;

10. Bahwa surat kwitansi pembelian dan juga surat pemindahan hak milik yang dibuat dibawah tangan tersebut berdasarkan isi dan juga ejaan yang dipakai tidak sesuai dengan keadaan pada tahun 1968 yaitu memakai ejaan EYD dan dicampur dengan ejaan lama adalah suatu bentuk indikasi adanya pemalsuan data dan keterangan serta adanya dugaan perbuatan melawan hukum pemalsuan, sehubungan Ketua kampung yang menandatangani adalah kepala kampung Telawang yang lokasinya berada jauh dari objek tanah milik Penggugat yaitu dikecamatan Banjarmasin Tengah, sedangkan Objek Tanah milik Penggugat yang berasal dari pecahan

Halaman 3 dari 22 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No.18 tahun 1969 adalah di Desa Mantuil di kecamatan, Banjarmasin Selatan;

11. Bahwa Tergugat tidak memiliki bukti alas hak tanah yang sah baik secara hukum ataupun secara administrasi, karena hanya berupa surat segel/sporadik tahun 2004 atas nama Sdri. MASHANI Binti ANDAMBURHAN (Istri NURDIN NUNTJI Alm) yang isi dan keasliannya tidak dapat dipertanggung jawabkan, serta Tergugat, tidak pernah menguasai ataupun mendiami bahkan merawat secara terus menerus, oleh karenanya dengan mengakui secara sepihak berdasarkan surat segel/sporadik palsu tahun 2004 tersebut bertentangan dengan aturan/ hukum yang berlaku sehingga tidak sah secara hukum ;

12. Bahwa ternyata Segel / Sporadik tahun 2004 milik Tergugat a/n. MASHANI Binti ANDIN BURHAN (Istri NURDIN NUNCI Alm) terbukti dibuat secara melawan hukum yaitu bahwa Ketua RT. 53 Sdr. DARSANI tidak pernah menandatangani surat segel / sporadik tersebut dan menyatakan bahwa tanda tangan yang tertera didalam segel / sporadik bertanggal 25 Juni 2004 adalah bukan tanda tangannya termasuk dirinya juga bahkan belum mempunyai gelar Haji seperti yang tercantum didalam segel/sporadik tersebut;

13. Bahwa Tergugat mengklaim memiliki tanah diareal yang saat ini menjadi milik Penggugat berdasarkan Kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 30 Desember 1968, merupakan produk yang cacat hukum sehubungan kwitansi tersebut ditandatangani oleh Kepala Kampung Telawang yang faktanya objek tanah tersebut terletak di Kampung Mantuil;

14. Bahwa Tergugat sebelumnya tidak pernah sekalipun mengklaim ataupun menggugat sejak awal, bahwa tanah tersebut adalah miliknya baik ke kantor desa ataupun kepada Penggugat yang mana sejak tahun 1980 hingga tahun 2014 akhir setelah beberapa kali adanya transaksi jual beli atas lahan tersebut yang kemudian pada akhirnya dikelola oleh Pengembang / developer PT. Murdani Cipta Mandiri dengan dibangun beberapa perumahan dalam suatu komplek yang saat ini dihuni oleh Penggugat dituangkan dalam akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT;

15. Bahwa setelah tanah dan lahan tersebut dibangun oleh pengembang perumahan dan perumahan sudah selesai akad kredit ke beberapa konsumen / debitur dengan Bank Tabungan Negara Cabang Banjarmasin, secara tiba-tiba Tergugat mengklaim bahwa seluruh tanah

Halaman 4 dari 22 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm

Disclaimer

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



tersebut diakui oleh Tergugat adalah miliknya dengan hanya memegang Segel / Sporadik tahun 2004 tersebut;

16. Bahwa Tergugat secara terang dan jelas ingin menguasai seluruh area lahan tersebut guna kepentingan dan keuntungan pribadi diri Tergugat;

17. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Tergugat atas adanya gugatan secara sepihak khususnya terhadap pengembang / developer yang membangun perumahan di wilayah tempat tinggal Penggugat sekarang ini, yang mana areal lokasi tanah yang saat ini sudah dihuni dan dibeli secara sah dan terang dihadapan Notaris, khususnya tentang tanah yang diatasnya telah berdiri rumah milik Penggugat, menunjukan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan, serta hal tersebut bisa terjadi karena pembuatan segek / sporadik tahun 2004 tersebut berdasarkan atas dasar yang kabur atau tidak jelas serta tidak dapat dipertanggung jawabkan keabsahannya;

18. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Tergugat secara sepihak mengakui bahwa tanah milik Penggugat adalah milik Tergugat, berdasarkan pernyataan sepihak untuk Segel/sporadik tahun 2004 atas nama **Sdri.Mashani binti Andin Burhan (Istri Nurdin Nuntji Alm)**, yang seolah-olah menjadi benar atas nama miliknya;

19. Bahwa segel/sporadik tanah tahun 2004 milik Tergugat bertanggal 25 Juni tahun 2004, untuk batas-batas tanah hanya ditandatangani oleh orang-orang yang mengaku sebagai penggarap bukan sebagai pemilik batas sebenarnya sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku;

20. Bahwa segel/sporadik tahun 2004 a/n. MASHANI Binti ANDIN BURHAN (istri Nurdin Nunci Alm), mencantumkan batas-batas sbb:

- 20.1. Sebelah Utara dengan Sungai Basirih;
- 20.2. Sebelah Timur dengan DURAHMAN;

Halaman 5 dari 22 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm



20.3. Sebelah Selatan dengan ISAR;

20.4. Sebelah Barat dengan KASIM;

Yang menjelaskan bahwa pembuatan segel/sporadik tersebut hanya berdasarkan prakiraan dan asumsi semata bukan berdasarkan fakta dan keadaan sebenarnya sehubungan, bilamana tanah yang diakui oleh Tergugat benar miliknya akan tetapi **Tanah sebelah Utara milik Sarman** yang berbatasan dengan **SHM No.18/1969** yang merupakan induk dari SHM No.00515 a/n.IKE SEPTINING TIYAS (Penggugat), telah dijual oleh Sarman selaku pemilik batas pada tahun 1998 kepada H.Sudarno yang artinya segel tahun 2004 milik Tergugat isinya tidak sesuai dengan keadaan fakta sebenarnya;

21. Bahwa SHM Induk No.18 tahun 1969 memiliki luas $\pm 9.250 \text{ M}^2$ (Panjang: 185 M X Lebar: 50 M), berdasarkan surat ukur tanah No.435/1969, dengan letak objek tanah berada di Desa Mantuil, Kecamatan Banjar Selatan, Kabupaten / Kota Madya Banjarmasin, Prop. Kalimantan Selatan yang berbatasan tanah dengan sebagai berikut:

16.1. Sebelah Barat berbatasan dengan KASIM;

16.2. Sebelah Utara berbatasan dengan SARMAN;

16.3. sebelah Timur berbatasan dengan Simpang Sungai Rungun;

16.4. Sebelah Selatan berbatasan dengan DURACHMAN;

Yang keseluruhannya memiliki tanda batas I s/d III Kayu Galam;

22. Bahwa dengan dibuatnya Segel/sporadik tahun 2004 tersebut jelas-jelas sangat merugikan Penggugat selaku pemilik yang sah berdasarkan surat SHM No.00657 tertanggal 09 Juni 2016, yang merupakan turunan dari SHM Induk No.18 tahun 1969 yang digugat oleh Tergugat sebelumnya, dikarenakan Penggugatlah yang selama ini menempati, memelihara / mengurus serta membayar Pajak Bumi dan Bangunan [PBB] atas tanah tersebut diatas sebagai salah satu bukti pembeli yang beritikad baik atas dasar hak kepemilikan ;

23. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat yang telah menerbitkan Segel/sporadik tahun 2004, dengan isi yang tidak dapat dipertanggung jawabkan keabsahannya secara hukum tersebut merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik maka menurut hukum segel/sporadik tahun 2004 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum lagi serta dinyatakan tidak berlaku dan patut disita untuk dimusnahkan ;

Halaman 6 dari 22 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm



24. Bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan kepemilikan tanah tersebut secara defacto dengan meningkatkan menjadi alas hak yang sah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditunjang dengan bukti penguasaan pembayaran PBB sejak tahun 2004 hingga sekarang, dan yang tercatat dalam Buku C Desa hingga sekarang;

13. Bahwa dalil Tergugat memiliki kwitansi jual beli tahun 1968 akan tetapi pada saat jual beli tidak dengan penyerahan SHM ataupun tidak pernah meningkatkan menjadi SHM bahkan tidak pernah sekalipun dilakukan jual beli sesuai aturan dan perundangan yang berlaku yaitu didepan Pejabat PPAT/Notaris adalah sesuatu hal yang cukup aneh bagi diri Penggugat;

14. Bahwa Tergugat secara melawan hukum melayangkan gugatan kepada (M. Basri Bin M.Japri, Sapiah Binti M.Japri, Nordiansyah Bin M.Japri, Ahmidi Bin M.Japri, Mahrita Binti M.Japri, Supiannor Bin M.Japri) yang semuanya adalah anak dan ahli waris dari M. DJAPERI sebagai Tergugat 1 s/d Tergugat 6, **H. JAMHURI** sebagai Tergugat 7 dan H. MATNOR sebagai Tergugat 8, serta Kepala Kantor BPN Kota Banjarmasin sebagai Turut Tergugat dengan register No. 119/Pdt.G/2016/PN Bjm, bertanggal 25 November 2016;

15. Bahwa didalam gugatan Tergugat tidak pernah mengikutsertakan Penggugat sebagai pihak yang mana obyek tanah tersebut bukan lagi milik Tergugat 1 s/d Tergugat 8, didalam gugatan Tergugat dahulu termasuk dengan Notaris / PPAT tidak juga dilibatkan sebagai para pihak;

16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas usaha penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat uang sejumlah Rp. 1,900,000,000,- (satu milyar Sembilan ratus juta rupiah) dari gagalnya tender bisnis kerjasama usaha laundry dengan beberapa franchise sehubungan terganggunya konsentrasi Penggugat dengan adanya usaha dari Tergugat untuk eksekusi atas lahan yang

Halaman 7 dari 22 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm



diatasnya terdapat rumah milik Penggugat dengan meminta permohonan Aanmaning Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin;

b. Kerugian Imateriil

Berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin sehubungan dengan adanya berita informasi bahwa Tergugat akan melakukan eksekusi yang mengakibatkan Penggugat beserta keluarga menderita shock dan sakit yang harus dirawat jalan dengan pengawasan dokter apabila diperhitungkan sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah)per orang, Jadi apabila dijumlahkan kerugian yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 200.000.000 X 2 orang = Rp.400,000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

17. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat untuk melakukan hal yang sama kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Segel/sporadik tahun 2004 untuk dimusnahkan;

18. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwaangsom*) sebesar Rp. 5,000.000,- (Lima juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

19. Bahwa dikarenakan Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul;

20. Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoerbaarbijvoorad*);

Berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum atas tanah beserta bangunan yang diakui oleh Tergugat sebagai miliknya tersebut dibawah ini milik Penggugat dan Penggugat adalah pemilik yang sah secara hukum atas sebidang tanah pekarangan, seluas 104 M²(Seratus Empat Meter Persegi) dengan alas hak SHM No. 00515 tanggal 9 Juni 2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Banjarmasin, tercatat atas nama IKE SEPTINING TIYAS, yang merupakan turunan / pecahan dari pada SHM No. 18, tertanggal 11 Agustus 1969 yang kemudian dipecah menjadi SHGB No. 00461, a/n. PT. Murdani Chipta Abadi, tertanggal 11 Februari 2016 dan berdasarkan Surat Ukur No. 00298, tahun 2014, yang terletak Komp. Warga Indah di Jalan Gg. Mansurin No. 03, Blok A/2, RT. 02 / RW. 022, Kel. / Desa Basirih Selatan, Kec. Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan dengan details Letak objek tanah berbatas :

Sebelah Utara : AL ISUFAR KHAIDIR PUTRA

Sebelah Selatan : SAIFUL HUDA

Sebelah Barat : Jalan

Sebelah Timur : MISRIANSYAH

3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat terbukti secara tidak sah dengan mengakui tanah menggunakan segel/sporadik palsu tahun 2004 untuk keuntungan/kepentingan diri pribadi adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);

4. Menyatakan batal dan tidak sah untuk surat pemindahan hak milik tanah dan kwitansi Jual Beli satu bidang tanah beserta pohon kelapa sebanyak 125 batang dengan nilai Rp. 125.000,- (seratus dua puluh lima ribu rupiah) yang dibuat dibawah tangan dan ditandatangani oleh M. DJAPRI selaku penjual dan NURDIN NUNTJI sebagai pembeli beritikad tidak baik;

5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas penerbitan Segel/sporadik tahun 2004 beserta kwitansi jual beli tanah bertanggal 30-Desember-1968, yang dimiliki, dikuasai serta digunakan oleh Tergugat untuk maksud dan tujuan tertentu;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp. 600.00.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah), maupun Kerugian Imateriil sebesar Rp. 200,000,000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat, yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

Halaman 9 dari 22 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat untuk melakukan hal yang sama dikemudian hari terhadap pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Segel / sporadik terbitan tahun 2004, beserta kwitansi jual beli tanah bertanggal 30 Desember 1968 untuk dimusnahkan ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
10. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
11. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasanya R. M. B. KRISNHA DEWA, M.Mar, S.H., CLA., akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 15 Oktober 2020 dan panggilan Koran 23 Nopember 2020, Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Penggugat yang tetap dipertahankan;

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

1. Fotokopi SHM No. 00515 an. IKE SEPTINING TIYAS, Surat Ukur No. 00642 / Basirih Selatan/2016 yang merupakan pemisahan dari surat ukur tanggal 22 Oktober 2014, No. 00298 / Basirih Selatan / 2014, HGB No. 00461, Kel. Basirih a/n. PT. Murdani Chipta Abadi, diberi tanda P-1;

Halaman 10 dari 22 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm



2. Fotokopi SHM No. 18 Tahun 1969 yang kemudian dilakukan pemecahan menjadi SHGB No. 00461 dengan surat ukur NO. 00298, Kel. Basirih, a/n. PT. Murdani Cipta Abadi, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Hibah No. 73/2016, PPAT HERMINDA Br. GINTING, S.H., tanggal 11 Februari 2016, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Akta Jual Beli (PPAT) No. 056/2015 tanggal 18 Mei 2015 antara HAJI JAMHURI dan NY. ALFIAH dengan HAJI MATNOR, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Akta Jual Beli No. 1.146/2012 dari PPAT antara Ahli Waris MUHAMMAD JAPRI dengan H. JAMHURI, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi 1 bundle/jilid berkas administrasi antara Penggugat dengan Bank BTN Cab. Banjarmasin, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pemindahan Hak dari M. DJAPERI Bin NADJIR dengan NURDIN NUNTJI yang ditandatangani oleh Kepala Kampung Telawang, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah (Segel) a/n. MASHANI BINTI ANDIN BURHAN (istri NURDIN NUNCI Alm) tanggal 25 Juni 2004, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Pernyataan sdr. DARSANI selaku mantan Ketua RT. 035 Basirih Tengah, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk.I Kalimantan Selatan No. 58/2059/PEM tanggal 20 Desember 1977, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Surat Tanda Laporan Polisi No.STTLP/122/XII/2019/SPKT tanggal 16 Desember 2019, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Surat Tanda Laporan Polisi No.STTLP/122/XII/2019/SPKT tanggal 16 Desember 2019, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Resi Pengiriman Dokumen No. Resi 888, 089, 608, 605, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan No. B/06-21/RES.1.9/2020/Ditreskrimun, tanggal 31 Januari 2020, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan No. B/06-21/RES.1.9/2020/Ditreskrimun, tanggal 31 Januari 2020, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Surat Keterangan No. 067/121/BHS/XII/2020, tanggal 16 Desember 2020, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Peraturan Daerah Kota Banjarmasin No. 10 Tahun 2014 tentang Penetapan Kecamatan di Wilayah Kota Banjarmasin, diberi tanda P-17;

Halaman 11 dari 22 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm



18. Fotokopi Undang-Undang Darurat No. 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten / Daerah Istimewah Tingkat Kabupaten dan Kota Besar Lingkungan Daerah Propinsi Kalsel, diberi tanda P-18;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

a. MISRANI (52 Tahun), memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah Lurah di Kelurahan Basirih Selatan;
- Bahwa objek sengketa terletak di Kelurahan Basiri Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Komplek Warga Indah 7;
- Bahwa saksi pernah melihat segel tanah objek sengketa yang dibuat tahun 1968 tertulis objek sengketa terletak di Kelurahan Telawang, Kecamatan Banjarmasin Barat, bukan di Kelurahan Basirih Selatan;
- Bahwa Komplek Wraga Indah berbatasan dengan Simpang Sungai Rungun;
- Bahwa Simpang Sungai Rungun berbeda dengan Sungai Basirih. Jarak kedua sungai tersebut sekitar 500 meter;
- Bahwa jarak dari Objek sengketa ke Sungai Basirih sekitar 700 meter;
- Bahwa Kelurahan Basirih Selatan terbentuk sejak tahun 2010 yang merupakan pemekaran Kelayan Selatan;
- Bahwa saksi yang mengeluarkan Surat Keterangan tentang Pembentukan Kelurahan Basirih Selatan (bukti P-16), yang terletak dalam Wilayah Kecamatan Banjarmasin Selatan;
- Bahwa dalam Komplek Warga Indah ada sekitar 200 rumah penduduk;

2. ZAINAL ABIDIN, S.E. (52 Tahun) memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah tanah yang terletak di Jl. Tembus Mantuil RT. 28, RW. 02, Gg. Mansurin, Blok B, Kelurahan Basirih Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi adalah Ketua RW. 02 sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang. RT. 28 dimana objek sengketa berada termasuk wilayah kerja RW. 02;
- Bahwa Komplek Perumahan Warga Indah dinagun oleh developer PT Murdani Cipta Abadi;
- Bahwa Komplek Warga Indah 7 berbatasan langsung dengan Sungai Simpang Rungun;
- Bahwa tidak ada nama Kampung Telawang di daerah objek sengketa. Kampung Telawang tidak pernah masuk wilayah Basirih Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan. Sejak dahulu Kampung Telawang masuk wilayah Kecamatan Banjarmasin Barat;
- Bahwa saksi pernah melihat segel atas nama MASHANI yang diterbitkan Tahun 2004 (bukti P-8);
- Bahwa yang menjadi Ketua RT sebelum saksi adalah DARSANI;
- Bahwa DARSANI pernah membuat Surat Pernyataan tahun 2004 dan 2019 (bukti P-8 dan P-9). Saksi mengetahui hal tersebut setelah saksi memberikan keterangan di Polda Kalsel;
- Bahwa penghuni di Perumahan Warga Indah sudah memiliki Sertifikat Hak Milik namun masih menjadi agunan di Bank BTN. Saksi mengetahui pada saat diadakan pertemuan dengan warga;
- Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan tanah di Perumahan Warga Indah sudah pernah diadakan mediasi sebanyak 2 (dua) kali yang diadakan oleh PT Murdani dengan keturunan NURDIN NUNTJI, namun tidak dihadiri oleh MUTIA CANDRA (Tergugat);
- Bahwa dalam mediasi tersebut keturunan NURDIN NUNTJI mengakui tanah tersebut adalah milik mereka;
- Bahwa setelah diadakan mediasi pihak ahli waris NURDIN NUNTJI diwakili oleh MUTIA CANDRA mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Banjarmasin terhadap ahli waris M JAPRI, H JAMHURI dan H MATNOR
- Bahwa PT Murdani membangun di lokasi Perumahan Warga Indah karena membeli tanah tersebut dari H JAMHURI;
- Bahwa saksi mendengar bahwa terhadap gugatan MUTIA CANDRA terhadap terhadap ahli waris M JAPRI dkk akan dilakukan eksekusi karena ada putusan yang dimenangkan oleh MUTIA CANDRA;
- Bahwa yang dieksekusi termasuk tanah milik Penggugat yang terletak di Perumahan Warga Indah;

Halaman 13 dari 22 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm

Disclaimer

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



- Bahwa saat saksi menjadi Ketua RT. 28 tanah sengketa tersebut bersertifikat atas nama M JAPRI;

Menimbang bahwa selain mengajukan saksi, Penggugat juga mengajukan seorang Ahli di persidangan, yakni : Dr. YULIA QAMARIAH, S.H., M.Hum., (51 Tahun), memberikan pendapat di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa ahli adalah Dosen di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
- Bahwa ahli mengetahui yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah kepemilikan tanah;
- Bahwa sebidang tanah bisa beralih kepemilikannya karena jual beli, hibah dan waris;
- Bahwa yang dimaksud dengan:
 - oJual beli adalah suatu perjanjian atau persetujuan atau kontrak di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya yang mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah dijanjikan;
 - oHibah adalah pemberian yang dilakukan oleh seseorang kepada pihak lain yang dilakukan ketika masih hidup dan pelaksanaan pembagiannya dilakukan pada waktu penghibah masih hidup juga. Dalam Hukum Adat hibah dibolehkan untuk semua harta, sedangkan dalam Hukum Islam hanya sepertiga dari harta pemberi hibah;
 - oWaris adalah peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya;
- Bahwa surat jual beli serendah rendahnya dibuat di hadapan Ketua RT dan harus ditandatangani paling tidak oleh pemerintah unit terkecil di wilayah tersebut, apabila yang menandatangani pemerintah diluar wilayah tersebut maka jual beli tersebut tidak sah, karena pemerintah yang berada di dalam wilayah tersebut mengenal wilayahnya;
- Bahwa dalam Pasal 19 Undang Undang Agraria tahun 1981 untuk menjamin kepastian dalam proses pembuatan akta tanah, segel atau sporadik sebagai bukti awal penguasaan tanah yang akan ditingkatkan menjadi sertifikat;
- Bahwa dalam perkara ini ada terjadi jual beli dan peralihan hak atas tanah yang tertulis di dalam sertifikat;

Halaman 14 dari 22 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari Sertifikat yang ahli baca pemilik hak asal adalah M. JAPRI Bin NAZIR lalu berpindah berdasarkan pewarisan tahun 1999, kemudian peralihan Hak Tanggungan berdasarkan waris dari M.JAPRI Bin NAJIB kepada 7 (tujuh) orang anaknya dengan penetapan Pengadilan Agama, lalu terjadi pewarisan lagi karena HALIMAH meninggal yang diwariskan kepada ke-5 (kelima) anaknya pada tanggal 19 Juni 2012, kemudian terjadi peralihan jual beli lagi pada tahun 2012 dari ahli waris M.JAPRI kepada H.JAMHURI melalui jual beli pada PPAT, selanjutnya pada tahun 2015 ada jual beli lagi di hadapan PPAT dari H.JAMHURI ke H.MATNUR dengan akta PPAT, kemudian ada hibah dengan akta PPAT dari H.MATNUR ke PT Mardani lalu pada tahun 2016 ada balik nama Badan Hukum dengan alas hak HGB (Hak Guna Bangunan);
- Bahwa untuk sporadik batas-batas tanah/wilayah adalah pemilik batas, pemilik batas harus mengetahui atau yang mengetahui serendah-rendahnya adalah Ketua RT, pemilik batas harus dihadirkan ketika membuat surat kepemilikan tanah;
- Bahwa Segel dibuat oleh Lurah atau Kepala Desa yang menerangkan keadaan tanah dan siapa pemiliknya. Segel dibuat diatas kertas segel terakhir dibuat tahun 2001. Apabila pemilik segel tidak pernah mengalihkan haknya atau menjual dan lain-lain apabila muncul sertifikat diatas bidang yang sama dan kemudian pemilik tanah bisa membuktikan maka pemilik sertifikat bisa dikatakan melakukan penyerobotan tanah;
- Bahwa SKT dibuat oleh Kepala Desa;
- Bahwa Sporadik menerangkan surat kepemilikan tanah yang ditandangani oleh Lurah;
- Segel, SKKT dan Sporadik adalah proses untuk mendapatkan sertifikat;
- Bahwa tidak ada batas waktu untuk menaikan segel atau sporadik menjadi sertifikat;
- Bahwa Sertifikat mempunyai kekuatan hukum pembuktian penuh dan sempurna sepanjang tidak dapat dibuktikan tidak benar;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 22 Januari 2021 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulannya;

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

Halaman 15 dari 22 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm

Disclaimer

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



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah pada pokoknya mengenai gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena telah mengakui dan ingin menguasai tanah Komplek Perumahan Warga Indah yang dibangun oleh PT Murdani Chipta Abadi yang terletak di Kelurahan Basirih Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, yang didalamnya terdapat tanah dan rumah milik Penggugat. Tergugat tidak memiliki bukti alas hak tanah yang sah baik secara hukum ataupun secara administrasi, karena hanya berupa surat segel/sporadik tahun 2004 atas nama Sdri. MASHANI Binti ANDAMBURHAN (Istri NURDIN NUNTJI Alm) yang isi dan keasliannya tidak dapat dipertanggung jawabkan, Dengan dibuatnya Segel/sporadik tahun 2004 tersebut telah merugikan Penggugat selaku pemilik yang sah berdasarkan surat SHM No. 00657 tertanggal 09 Juni 2016, yang merupakan turunan dari SHM Induk No.18 tahun 1969 yang digugat oleh Tergugat sebelumnya. Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang telah menerbitkan Segel/sporadik tahun 2004 tersebut merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik maka menurut hukum segel/sporadik tahun 2004 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum lagi serta dinyatakan tidak berlaku dan patut disita untuk dimusnahkan;

Menimbang bahwa bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Halaman 16 dari 22 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm



Menimbang, bahwa walaupun HIR dan RBg tidak menyebutkan bagaimana gugatan itu harus dilakukan, namun dalam praktek cara-cara dan teknik membuat gugatan adalah sangat menentukan. Hal ini dapat dimengerti oleh karena gugatan adalah dasar utama pemeriksaan suatu perkara ;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 8 Rv, secara substansial suatu gugatan terdiri dari :

1. Identitas para pihak;
2. Posita / dalil gugatan (*fundamentum petendi*);
3. Petitum / tuntutan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai identitas Para Tergugat kaitannya subjek gugatan serta posita dan petitum gugatan kaitannya dengan keberadaan objek sengketa serta bagaimana hubungan antara posita dengan petitum;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai identitas Para Pihak kaitannya dengan subjek gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa suatu gugatan perdata yang berbentuk *contentiosa* pada pokoknya melibatkan dua pihak yang saling berlawanan. Pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai Penggugat, sedangkan pihak yang lain ditarik dan berkedudukan sebagai Tergugat. Yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang / pihak yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Demikian juga sebaliknya pihak yang ditarik sebagai Tergugat adalah orang / pihak yang dipandang telah merugikan kepentingan Penggugat;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan subjek gugatan dalam perkara ini. Dalam posita gugatan angka 1, 2, 3 dan 4 disebutkan pada pokoknya bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan, seluas 104 M² (Seratus Empat Meter Persegi) dengan alas hak SHM No. 00657 tanggal 9 Juni 2016 atas nama MUHTAR ROMADI, yang terletak Komp. Warga Indah di jalan Gg. Mansurin No. 13 Blok A/2, RT. 02 / RW. 022, Kel. / Desa Basirih Selatan, Kec. Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan yang diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari Developer PT. Murdani Chipta Abadi secara kredit melalui fasilitas kredit dari Bank Tabungan Negera (persero)/Bank BTN Kantor Cabang Banjarmasin dengan Nomor perjanjian kredit 000-1020-151104-000029

Halaman 17 dari 22 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm



dihadapan Notaris / PPAT HERMINDA BR GINTING, S.H., Notaris Kota Banjarmasin;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan telah membeli objek sengketa dari Developer PT. Murdani Chipta Abadi, sedangkan di sisi lain ada pihak yang mengakui bahwa tanah Perumahan Warga Indah yang dibangun oleh Developer PT. Murdani Chipta Abadi yang di dalamnya terdapat tanah milik Penggugat, maka seharusnya pihak Developer PT. Murdani Chipta Abadi ditarik sebagai salah satu pihak Tergugat dalam perkara ini agar penyelesaian hukum perkara ini menjadi tuntas. Dengan demikian Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan posita dan petitum gugatan Penggugat kaitannya dengan keberadaan objek sengketa serta bagaimana hubungan antara posita dengan petitum tersebut;

Menimbang, bahwa salah satu syarat pokok dari suatu surat gugatan adalah adanya dalil gugatan (*Posita*) dan Tuntutan (*Petitum*). Posita gugatan adalah dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan (*middelen van den eis*) sedangkan kesimpulan dari suatu gugatan yang berisi hal-hal yang dimohonkan untuk diputuskan oleh hakim. Salah satu unsur dalam posita gugatan adalah adanya materi atau objek gugatan. Majelis Hakim akan mempertimbangkan posita dan petitum gugatan Penggugat kaitannya dengan keberadaan objek sengketa tersebut;

Menimbang bahwa dalam posita angka 1 dan 5 disebutkan pada pokoknya bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan Tembus Mantuil, Komp. Warga Indah VII, Blok B2 No. 03, RT / RW. 028 / 002, Kel. / Desa Basirih Selatan, Kec. Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan berdasarkan SHM No. 00515 tanggal 9 Juni 2016 seluas 104 M² (Seratus Empat Meter Persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Lahan kosong;
Sebelah Selatan : YUNANSYAH;
Sebelah Barat : Jalan / HADINATA;
Sebelah Timur : BUDIHARYONO;

Selanjutnya dalam posita angka 11 dan 13 disebutkan pada pokoknya bahwa Tergugat mengklaim memiliki tanah di areal yang saat ini menjadi milik

Halaman 18 dari 22 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat berdasarkan Kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 30 Desember 1968 dan surat segel / sporadik tahun 2004 atas nama Sdri. MASHANI Binti ANDAMBURHAN (Istri NURDIN NUNTJI Alm) yang cacat hukum. Dari posita tersebut dapat diketahui yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam petitum angka 2 disebutkan bahwa:

Menyatakan sah secara hukum atas tanah beserta bangunan yang diakui oleh Tergugat sebagai miliknya tersebut dibawah ini milik Penggugat dan Penggugat adalah pemilik yang sah secara hukum atas sebidang tanah pekarangan, seluas 104 M²(Seratus Empat Meter Persegi) dengan alas hak SHM No. 00515 tanggal 9 Juni 2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Banjarmasin, tercatat atas nama IKE SEPTINING TIYAS, yang merupakan turunan / pecahan dari pada SHM No. 18, tertanggal 11 Agustus 1969 yang kemudian dipecah menjadi SHGB No. 00461, a/n. PT. Murdani Chipta Abadi, tertanggal 11 Februari 2016 dan berdasarkan Surat Ukur No. 00298, tahun 2014, yang terletak Komp. Warga Indah di Jalan Gg. Mansurin No. 03, Blok A/2, RT. 02 / RW. 022, Kel. / Desa Basirih Selatan, Kec. Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan dengan details letak objek tanah berbatas :

Sebelah Utara : AL ISUFAR KHAIDIR PUTRA
Sebelah Selatan : SAIFUL HUDA
Sebelah Barat : Jalan
Sebelah Timur : MISRIANSYAH

Menimbang bahwa jika dibandingkan antara objek sengketa dalam posita dengan petitum gugatan maka terdapat perbedaan yang sangat mencolok baik alamat maupun batas-batas objek sengketa. Dalam posita gugatan disebutkan objek sengketa terletak di Jalan Tembus Mantuil, Komp. Warga Indah VII, Blok B2 No. 03, RT/ RW. 028/002, sedangkan dalam petitum disebutkan terletak di Komp. Warga Indah di Jalan Gg. Mansurin No. 03, Blok A/2, RT. 02 / RW. 022. Selanjutnya batas-batas objek sengketa dalam posita adalah:

Sebelah Utara : Lahan kosong;
Sebelah Selatan : YUNANSYAH;
Sebelah Barat : Jalan / HADINATA;
Sebelah Timur : BUDIHARYONO;

Sedangkan batas-batas objek sengketa dalam petitum adalah:

Sebelah Utara : AL ISUFAR KHAIDIR PUTRA
Sebelah Selatan : SAIFUL HUDA
Sebelah Barat : Jalan

Halaman 19 dari 22 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm



Sebelah Timur : MISRIANSYAH

Menimbang bahwa dalam suatu gugatan harus ada hubungan yang jelas antara Posita dan Petitum. Antara keduanya tidak boleh saling bertentangan. Apabila terjadi pertentangan atau tidak sejalan antara posita dengan petitum menyebabkan gugatan menjadi kabur (*obscur libel*) ;

Menimbang bahwa untuk memperjelas objek sengketa Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa. Setelah Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat diketahui objek sengketa terletak di Jalan Tembus Mantuil, Komp. Warga Indah VII, Blok B2 No. 03, RT / RW. 028 / 002, Kel. / Desa Basirih Selatan, Kec. Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan dan rumah TAUFIK

Sebelah Selatan : Rumah EKO SETIAWAN

Sebelah Barat : Rumah NOVANSYAH

Sebelah Timur : Jalan Komplek Blok A

Menimbang, bahwa suatu objek sengketa yang berupa tanah dinyatakan kabur apabila tidak disebutkan batas-batasnya, batas-batasnya tidak jelas, letaknya tidak pasti, ukuran yang disebut dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diketahui alamat objek sengketa yang diuraikan dalam posita dengan alamat objek sengketa hasil pemeriksaan setempat sama namun batas-batasnya berbeda, sedangkan objek sengketa yang diuraikan dalam petitum dengan objek sengketa hasil pemeriksaan setempat berbeda baik alamat maupun batas-batasnya. Fakta ini menyebabkan objek sengketa menjadi kabur;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim memperoleh kesimpulan tentang formalitas gugatan Penggugat sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak;
2. Antara posita dengan petitum tidak sejalan atau saling bertentangan mengenai objek sengketa;
3. Objek sengketa tidak jelas;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat mengandung cacad formil yang menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*). Dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dengan verstek;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dengan verstek maka kepada Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 149 Ayat (1) RBg, Pasal 378 - Pasal 384 Rv serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dengan verstek;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.024.000,00 (Tiga juta dua puluh empat ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin pada hari Selasa, tanggal 9 Februari 2021, oleh kami A. BONDAN, S.H. M.H., sebagai Hakim Ketua, JAMSER SIMANJUNTAK, S.H., M.H., dan SUTISNA SAWATI, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 16 Pebruari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh hakim anggota tersebut, NOVI SINTA WATI, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

JAMSER SIMANJUNTAK, S.H., M.H.

A. BONDAN, S.H. M.H.

SUTISNA SAWATI, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 21 dari 22 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Bjm



NOVI SINTA WATI, S.H.

Rincian biaya:

1.	PNBP	Rp
30.000,00		
2.	Proses	Rp
100.000,00		
3.	Panggilan	
	Rp2.104.000,00	
4.	PNBP Relas	Rp
20.000,00		
5.	Transportasi PS	Rp
750.000,00		
6.	Materai	Rp
10.000,00		
7.	Redaksi	Rp
10.000,00		

Jumlah : Rp3.024.000,00

(Tiga juta dua puluh empat ribu Rupiah);