



PUTUSAN

Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Tjg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tanjung yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

RANDY AZIZ, Tempat/Tanggal Lahir Maradap, 05 Desember 1977, Jenis Kelamin Laki-Laki, Kebangsaan Indonesia, Alamat Belimbing RT. 012 Kelurahan Belimbing Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, email: nanidharmawahyuni@gmail.com selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

FERI HARIANTO, Alamat Jl. Tanjung Selatan RT.10, Kelurahan Pembataan Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang tidak diketahui alamatnya, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
Pengadilan Negeri tersebut ;
Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut ;
Setelah mendengar keterangan Saksi dan memperhatikan bukti surat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tertanggal 09 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung pada tanggal 06 September 2023 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Tjg telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :
Adapun alasan-alasan PENGUGAT mengajukan gugatan adalah sebagai berikut :

Halaman 1 dari 13 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tanggal 27 Juni 2017 PENGUGAT telah membeli 1 buah rumah perumahan dengan Luas Bangunan / Tanah 36 m² / 140 m² dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. **17.07.03.04.3.00529** atas nama FERI HARIANTO (TERGUGAT) dengan cara Over Kredit dengan membayarkan tunggakan kredit TERGUGAT selama 15 (lima belas) bulan dan kemudian meneruskan pembayaran kredit /cicilan sampai lunas kepada pihak Bank, namun sebelumnya PENGUGAT membayar sebagian uang kepada TERGUGAT sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta).
2. Bahwa PENGUGAT melakukan pembelian sebuah rumah seluas Luas Bangunan / Tanah 36 m² /140 m² Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 17.07.03.04.3.00529 terletak di PURI ANGGORO JAYA BLOK TOPAZ NO. 24 KELURAHAN MABURAI KECAMATAN MURUNG PUDAK KALIMANTAN SELATAN, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas Utara berbatasan dengan IRWIN NASAR;
 - Batas Selatan berbatasan dengan CHOIRIL IHSAN;
 - Batas Barat berbatasan dengan JALAN (ARIF);
 - Batas Timur berbatasan dengan AGUS;
3. Bahwa sejak tanggal 27 Juni 2017 tanah tersebut secara sah sudah dikuasai oleh PENGUGAT;
4. Bahwa selama Penggugat melakukan pembayaran kredit rumah tersebut kepada pihak Bank, PENGUGAT belum melakukan proses balik nama Sertifikat atas nama TERGUGAT;
5. Bahwa TERGUGAT sampai saat ini tidak diketahui lagi domisilinya;
6. Bahwa PENGUGAT sudah berusaha mencari informasi tentang domisili ataupun keberadaan TERGUGAT namun sia-sia;
7. Bahwa sejak tahun 2017 TERGUGAT sudah tidak lagi bertempat tinggal di rumah yang dijual kepada PENGUGAT;
8. Bahwa saat PENGUGAT ingin mengajukan proses BALIK NAMA atas nama PENGUGAT pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabalong dan dijelaskan bahwa balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17.07.03.04.3.00529 atas nama FERI HARIANTO (TERGUGAT) dapat/bisa dilaksanakan setelah mendapatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung;

Halaman 2 dari 13 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Tjg

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

Berdasarkan atas alasan yang telah dijelaskan diatas, PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Kelas II yang memeriksa dan mengadili perkara ini serta mengabulkan gugatan PENGGUGAT sebagai berikut :

1. Menerima Dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT;
2. Menyatakan TRAKSAKSI Jual Beli atau Over Kredit sebuah rumah Perumahan tertanggal 27 Juni 2017 dengan Luas Bangunan / Tanah 36 m2 / 140 m2 Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 17.07.03.04.3.00529 yang terletak di Puri Anggoro Jaya Blok Topaz No. 24 Kelurahan Maburai Kecamatan Murung Pudak kabupaten Tabalong Propinsi Kalimantan Selatan tersebut adalah SAH dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas Utara berbatasan dengan IRWIN NASAR;
 - Batas Selatan berbatasan dengan CHOIRIL IHSAN;
 - Batas Barat berbatasan dengan JALAN (ARIF);
 - Batas Timur berbatasan dengan AGUS;
3. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah Pemilik Yang Sah sebuah rumah Perumahan dengan Luas Bangunan / tanah 36 m2 / 140 m2 Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 17.07.03.04.3.00529 yang terletak di Puri Anggoro Jaya Blok Topaz No. 24 Kelurahan Maburai Kecamatan Murung Pudak kabupaten Tabalong Propinsi Kalimantan Selatan tersebut adalah SAH dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas Utara berbatasan dengan IRWIN NASAR;
 - Batas Selatan berbatasan dengan CHOIRIL IHSAN;
 - Batas Barat berbatasan dengan JALAN (ARIF);
 - Batas Timur berbatasan dengan AGUS;
4. Memberikan Hak kepada PENGGUGAT untuk melakukan proses Balik Nama Sertipikat atas kepemilikan sebuah rumah Perumahan tertanggal 27 Juni 2017 dengan Luas Bangunan / tanah 36 m2 / 140 m2 Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 17.07.03.04.3.00529 yang terletak di Puri Anggoro Jaya Blok Topaz No. 24 Kelurahan Maburai Kecamatan Murung Pudak kabupaten Tabalong Propinsi Kalimantan Selatan dari Nama FERI HARIANTO Menjadi Nama PENGGUGAT pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabalong;

Halaman 3 dari 13 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Tjg

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)



5. Memerintahkan kepada Pejabat berwenang untuk melakukan proses Balik Nama Sertipikat atas kepemilikan sebuah rumah Perumahan dengan Luas Bangunan / tanah 36 m² / 140 m² Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 17.07.03.04.3.00529 yang terletak di Puri Anggoro Jaya Blok Topaz No. 24 Kelurahan Maburai Kecamatan Murung Pudak kabupaten Tabalong Propinsi Kalimantan Selatan dari Nama FERI HARIANTO Menjadi Nama PENGGUGAT dengan status Sertipikat Hak Milik pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabalong;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ke persidangan ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya maupun mengirimkan jawaban, meskipun berdasarkan relaas panggilan berdasarkan relaas panggilan tanggal 6 September 2023 serta panggilan umum tanggal 2 November 2023 melalui Papan Pengumuman Kantor Bupati Kab. Tabalong dan 7 November 2023 melalui siaran radio sedangkan tidak datangnya Tergugat tersebut bukan disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara a quo Majelis Hakim tidak dapat menjalankan proses Mediasi (perdamaian) kepada para pihak yang berperkara sebagaimana yang diamanatkan oleh Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di pengadilan juncto Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 tentang prosedur mediasi di pengadilan secara elektronik, dikarenakan pihak Tergugat tidak pernah hadir ke persidangan ataupun menyuruh wakilnya untuk itu sehingga dengan demikian proses pemeriksaan perkara a quo dipersidangan dilanjutkan sesuai hukum acara yang berlaku yaitu pembacaan surat gugatan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan pada hari Senin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 04 Desember 2023 yang surat gugatan Penggugat tersebut isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak mengajukan jawaban untuk menyangkal gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut ataupun menyuruh wakilnya untuk mewakili Tergugat dalam menghadapi perkara *a quo* sehingga dengan demikian dalam perkara *a quo* Tergugat tidak menggunakan haknya secara hukum untuk menyangkal gugatan dari Penggugat, maka Penggugat selanjutnya dipersidangan telah mengajukan alat bukti yaitu dengan menyerahkan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Provinsi Kalimantan Selatan Kabupaten Tabalong atas nama RANDY AZIZ NIK: 6311070512770002 untuk selanjutnya disebut sebagai bukti P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan Kabupaten Tabalong Nomor. 01109/2012 untuk selanjutnya disebut sebagai bukti P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 00529 atas nama pemegang hak FERI HARIANTO terhadap sebidang tanah di Provinsi Kalimantan Selatan Kabupaten Tabalong Kecamatan Tanjung Kelurahan Maburai, untuk selanjutnya disebut sebagai bukti P-3;
4. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 623/AJB/KCMP/VIII/2012 Tanggal 14 Agustus 2012 Antara BLEDUG ANGGORO dan FERI HARIANTO, untuk selanjutnya disebut sebagai bukti P-4;
5. Fotokopi Formulir Pembayaran Jasa dari Bank BTN tertanggal 21 Februari 2021 sejumlah Rp.350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah), untuk selanjutnya disebut sebagai bukti P-5;
6. Fotokopi Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen No,01-02-21/1001020210201000026 tertanggal 01 Februari 2021 dari FERI HARIANTO kepada RANDY AZIZ, untuk selanjutnya disebut sebagai bukti P-6;
7. Fotokopi Akta Salinan Notaris SUDARMADI, SH, MH, M.Kn tertanggal 10 Februari 2018 Antara FERI HARIANTO dan RANDY AZIZ, untuk selanjutnya disebut sebagai bukti P-7;

Menimbang, bahwa terhadap fotokopi alat bukti surat dari Penggugat di atas, Majelis Hakim telah memeriksa kesesuaian bukti-bukti a

Halaman 5 dari 13 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Tjg

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)



quo/ mencocokkan dengan aslinya sebagai pembanding dan ternyata sudah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-7 hanya fotokopi sebagai pembandingnya selanjutnya terhadap seluruh alat bukti surat tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa selain mengajukan 7 (tujuh) buah alat bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi di persidangan yang didengar keterangannya tersebut yang untuk selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang (BAS) yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Sugeng di bawah sumpah, didepan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah saudara (keponakan) pemilik tanah tempat Saksi bekerja dan bercocok tanam;
- Bahwa setahu Saksi, tanah dan rumah yang ada di Puri Anggoro Jaya Blok Topaz No. 24 Kelurahan Maburai Kecamatan Murung Pudak Kalimantan Selatan adalah milik Penggugat yang Penggugat beli dari Sdr. Feri Harianto (Tergugat);
- Bahwa setahu Saksi, luas tanah tersebut ialah 10 (sepuluh) meter x 14 (empat belas) meter;
- Bahwa Saksi tidak ingat secara pasti kapan Penggugat membeli tanah dan rumah tersebut dari Tergugat;
- Bahwa Saksi sempat melihat Pengugat ada memberikan sejumlah uang kepada Tergugat sebagai pembayaran tanah dan rumah yang ada di Puri Anggoro Jaya Blok Topaz No. 24 Kelurahan Maburai Kecamatan Murung Pudak Kalimantan Selatan namun Saksi hanya melihat sekilas sehingga Saksi tidak tahu berapa jumlah uang yang diserahkan tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, tanah dan rumah yang ada di Puri Anggoro Jaya Blok Topaz No. 24 Kelurahan Maburai Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Murung Puduk Kalimantan Selatan sekarang tidak ditempati dan hal tersebut sudah berlangsung selama sekitar 2 (dua);

- Bahwa setahu Saksi, tanah dan rumah setahu Saksi saat ini tidak ada yang merawat dan membersihkan;

2. Saksi **Ratna Indriyani**, di bawah sumpah, didepan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi ialah teman dari istri Penggugat;
- Bahwa Saksi sekitar 4 (empat) tahun yang lalu pernah diminta Istri Penggugat untuk menemani istri Penggugat tersebut pergi ke Bank yang setahu Saksi, tujuan istri Penggugat tersebut ialah untuk membayar Pelunasan Perumahan dan saat itu pun Saksi cuma menunggu diluar ruangan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti berapa jumlah nominal uang pelunasan tersebut

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para Saksi tersebut serta alat bukti surat yang dihadirkan oleh Penggugat dipersidangan, Penggugat dipersilahkan untuk menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat tidak pernah datang maupun mengirimkan jawaban atau kuasanya sehingga Tergugat tidak mengajukan pembuktian dalam pokok perkara oleh karena itu Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan alat bukti baik surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas objek sengketa serta untuk menghindari terjadinya kesulitan untuk eksekusi (*non executable*) dalam menjalan Putusan Pengadilan, maka berdasarkan Pasal 153 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) / Pasal 180 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBG) juncto Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia No.7 Tahun 2001 Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat (*Plaatsopneming*) pada hari Senin, tanggal 11 Desember 2023 atas objek sengketa berupa sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan yang terletak di Puri Anggoro Jaya Blok Topaz No. 24 Kelurahan Maburai Kecamatan Murung Puduk Kalimantan Selatan yang hasil Pemeriksaan Setempat tersebut telah

Halaman 7 dari 13 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Tjg



termuat secara lengkap dalam Berita Acara Sidang (BAS) perkara ini yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini dan turut pula dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menerangkan tidak ada mengajukan bukti-bukti apapun lagi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan Kesimpulan;

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

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan telah termuat dalam Berita Acara Sidang dan dianggap telah termuat dalam putusan ini sehingga menjadi satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat tidak datang menghadap, menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya ataupun mengirimkan jawaban, meskipun berdasarkan relaas panggilan telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat tersebut disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, adapun relaas panggilan sidang tersebut dilakukan sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 390 ayat *Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.)*/ Pasal 718 *Rechtsreglement voor de Buitengewesten (R.BG.)*;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana ketentuan tersebut diatas karena Tergugat tidak pernah hadir ke persidangan ataupun menyuruh wakilnya untuk mewakili Tergugat dalam hal menghadapi perkara *a quo* maka putusan dalam perkara *a quo* akan di putus dengan tanpa kehadiran Tergugat atau *verstek* berdasarkan ketentuan *Pasal 125 ayat (1) Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.)*/ *Pasal 149 Rechtsreglement voor de Buitengewesten (R.BG.)*;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa dan mempertimbangkan pokok perkara dari perkara *a quo* maka Majelis Hakim akan memeriksa dan meneliti terlebih dahulu perkara *a quo* masuk ke dalam kompetensi mengadili baik absolut sebagaimana yang diatur dalam

Halaman 8 dari 13 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Tjg



ketentuan Pasal 134 *Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.)*/ Pasal 160 *Rechtsreglement Buiten Gewesten (R.Bg.)* maupun secara *relatif* sebagaimana ketentuan Pasal 133 *Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.)*/ Pasal 159 *Rechtsreglement Buiten Gewesten (R.Bg.)*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim teliti dan cermati surat gugatan Penggugat tersebut dan berdasarkan alat bukti surat yang ada, Majelis Hakim meyakini bahwa perkara *a quo* masuk ke dalam kompetensi mengadili Pengadilan Negeri Tanjung, oleh karena tanah objek sengketa terletak di Puri Anggoro Jaya Blok Topaz No. 24 Kelurahan Maburai Kecamatan Murung Pudak Kalimantan Selatan yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Tanjung;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai formalitas surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari isi keseluruhan dari posita dan petitum surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa permasalahan yang dikemukakan Penggugat di dalam gugatannya pada dasarnya adalah terkait kepemilikan tanah yang berdasarkan surat gugatan Penggugat, *positum* angka satu bahwa pada tanggal 27 Juni 2017, Penggugat telah membeli 1 (satu) buah tanah yang diatasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di Puri Anggoro Jaya Blok Topaz No. 24 Kelurahan Maburai Kecamatan Murung Pudak Kalimantan Selatan dengan Luas Bangunan / Tanah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) / 140 (seratus empat puluh meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 17.07.03.04.3.00529 atas nama Feri Harianto (Tergugat) dengan cara *Over Kredit* dengan membayarkan tunggakan kredit Tergugat selama 15 (lima belas) bulan dan kemudian meneruskan pembayaran kredit/cicilan sampai lunas kepada pihak Bank, namun sebelumnya Penggugat membayar sebagian uang kepada Tergugat sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 yakni Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 00529 atas nama pemegang hak FERi



HARIANTO terhadap sebidang tanah di Provinsi Kalimantan Selatan Kabupaten Tabalong Kecamatan Tanjung Kelurahan Maburai, diketahui bahwa tanah yang dimaksud Pengugat tersebut bukan merupakan tanah yang memiliki sertifikat hak milik (SHM) namun tanah tersebut ialah tanah dengan hak guna bangunan dimana nomor 17.07.03.04.3.00529 yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya tersebut ialah Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB);

Menimbang, bahwa Pasal 20 ayat (1) UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah sedangkan Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan Pasal 35 ayat (1) UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, sehingga berdasarkan hal tersebut terdapat perbedaan yang amat signifikan antara Hak Milik dengan Hak Guna Bangunan;

Menimbang, bahwa Pengugat dalam *petitum* angka tiga gugatannya meminta agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik Yang Sah sebuah rumah Perumahan dengan Luas Bangunan / tanah 36 m² / 140 m² Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 17.07.03.04.3.00529 yang terletak di Puri Anggoro Jaya Blok Topaz No. 24 Kelurahan Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan namun Penggugat tidak merinci bagaimana peralihan Tanah Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam bukti P-3 dapat menjadi Tanah Hak Milik Penggugat sebagaimana yang Penggugat mintakan dalam *petitumnya*;

Menimbang, bahwa ada beberapa hal dan faktor yang dapat menyebabkan terjadinya keakaburan di dalam menyusun suatu gugatan antara lain sebagai berikut :

1. Posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya. Dalil



gugatan yang demikian tentugunya tidak memenuhi asas jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur pasal 8 Rv;

2. Tidak jelas objek yang disengketakan, seperti tidak menyebut letak lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luasannya dan atau tidak ditemukan objek sengketa sehingga gugatan kabur (Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1970);

3. Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri. Bila penggabungan dilakukan secara campur aduk maka tentunya gugatan akan bertentangan dengan tertib beracara. Sebagai contoh, misalnya menggabungkan antara gugatan mengenai wanprestasi menjadi gugatan perbuatan melawan hukum;

4. Terdapat saling pertentangan antara posita dengan petitum;

5. Petitum tidak terinci, tapi hanya berupa kompositur atau *ex aequo et bono*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999 yang menyatakan: *Petitum* suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positem/ dalil- dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara positem dengan *petitum*, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur sehingga menurut hukum Acara Perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu, harus dinyatakan "tidak dapat diterima "

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat tidak ada dasar yang jelas dalam hal Penggugat meminta Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik Yang Sah sebuah rumah Perumahan dengan Luas Bangunan / tanah 36 m² / 140 m² Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 17.07.03.04.3.00529 yang terletak di Puri Anggoro Jaya Blok Topaz No. 24 Kelurahan Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan adalah milik Penggugat sebagaimana dalam *petitum* angka tiga gugatan Penggugat maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur



(*obsuur libel*) dan seluruh dalil Penggugat dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum dan terhadap gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankerlijke verklaard*) maka Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 8 *Reglement op de Rechtsvordering* (RV) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, tetapi tidak pernah hadir dipersidangan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankerlijke verklaard*) dengan Verstek;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang hingga diputuskan sejumlah Rp 1.247.000,00 (Satu Juta Dua Ratus Empat Puluh Tujuh Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung, pada hari Selasa, tanggal 19 Desember 2023, oleh kami, Muhammad Nafis, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Nugroho Ahadi, S.H. dan Grace Dina Mariana Sitinjak, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Tjg, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 08 Januari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Muhammad Rafi'e, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tanjung dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nugroho Ahadi, S.H.

Muhammad Nafis, S.H..M.H.

Grace Dina Mariana Sitinjak, S.H.

Panitera Pengganti,

Muhammad Rafi'e

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00;
2. Biaya Pemberkasan/ATK	Rp. 50.000,00;
3. Panggilan	Rp. 119.000,00;
4. PNBP Panggilan Pertama	Rp. 20.000,00;
5. Biaya Sumpah.....	Rp. 100.000,00;
6. Pemeriksaan Setempat	Rp. 778.000,00;
7. Biaya Pemberitahuan Pemeriksaan Setempat	Rp. 120.000,00;
8. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp. 10.000,00;
9. Materai	Rp. 10.000,00;
10. Redaksi	Rp. 10.000,00;
Jumlah	Rp.1.247.000,00;

(Satu Juta Dua Ratus Empat Puluh Tujuh Ribu Rupiah)

Halaman 13 dari 13 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Tjg