



**PUTUSAN**

Nomor 70/PDT/2021/PT BJM

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banjarmasin, yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1). Hj. RUSNANI , swasta, beralamat di jalan Persada Raya I jalur II No. 38, RT 012, RW 002, kelurahan Handil Bakti, kecamatan Alalak, kabupaten Barito Kuala, provinsi Kalimantan Selatan;

Selanjutnya disebut Penggugat I;

2). SURIANSYAH, swasta, beralamat di Komplek Keruing Indah No. 4, RT 013, kelurahan Semangat Dalam, kecamatan Alalak, kabupaten Barito Kuala, provinsi Kalimantan Selatan;

Selanjutnya disebut Penggugat II;

3). Hj. NORLIAN, swasta, beralamat di jalan Veteran gang Kembang No. 46, RT 029, RW 002, kelurahan Pengambangan, kecamatan Banjarmasin Timur, kota Banjarmasin, provinsi Kalimantan Selatan;

Selanjutnya disebut Penggugat III;

4). MASDIANA, swasta, beralamat di jalan Veteran kompleks Gardu Mekar Indah No. 43, RT 014, kelurahan Sungai Lulut, kecamatan Banjarmasin Timur, kota Banjarmasin, provinsi Kalimantan Selatan;

Selanjutnya disebut Penggugat IV;

5). AHIM, swasta, beralamat di jalan Komplek Bakti Karya, RT 016, RW 002, kelurahan Semangat Dalam, kecamatan Alalak, kabupaten Barito, Kuala, provinsi Kalimantan Selatan;

Selanjutnya disebut Penggugat V;

6). MUGENI, Aparatur Sipil Negara, beralamat di jalan Malkon Temon Komplek Buana Permai, RT 010, RW 002, kelurahan Surgi Mufti, kecamatan Banjarmasin Selatan;

Disebut sebagai Pengugat VI;

*Halaman 1 dari 75 halaman Putusan Nomor 70/PDT/2021/PT BJM*



7). MUJI, swasta, beralamat di jl. Martapura Lama, Km 8.300, RT 013, kelurahan Sungai Lulut, kecamatan Sungai Tabuk, kabupaten Banjar, provinsi Kalimantan Selatan;

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat VII;

8). MILLY, swasta, beralamat di Komplek Karya Budi Utama Raya I Blok A NO. 05, RT 012, kelurahan Sungai Lulut, kecamatan Sungai Tabuk, kabupaten Banjar, provinsi Kalimantan Selatan;

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat VIII;

9). Ahli Waris almarhumah PURYATI, yaitu LUKMANSYAH, ERNI, dan MARIA ULFAH, ketiganya swasta, dan ketiganya beralamat di jl. Pramuka Siaga No. 13, RT 001, RW 002, kelurahan Pengambangan, kecamatan Banjarmasin Timur, kota Banjarmasin, provinso Kalimantan Selatan;

Selanjutnya disebut Penggugat IX;

Dalam hal ini Penggugat I s/d IX memberikan kuasa kepada MARIA ROHANA SITUMORANG, S.H., Advokad, beralamat di jl Ir. P.M. NOOr gang Rosela no. 40, Sungai Ulin, kota Banjarbaru, provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

#### **LAWAN**

1). HILMI, beralamat di Shoroom Sentral Motor, di jalan Pramuka, kelurahan Pengambangan, kecamatan Banjarmasin Timur, kota Banjarmasin, provinsi Kalimantan Selatan;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2). Hj. NURHANI, beralamat di Toko Penjahit Mawar, di jl. Dharma Praja RT 13, kelurahan Pemurus Luar, kecamatan Banjarmasin Timur, kota Banjarmasin, provinsi Kalimantan Selatan;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3). NURHAYANI, M.M, beralamat di toko Penjahit Mawar, di jl. Dharma Praja RT 13, kelurahan Pemurus Luar, kecamatan Banjarmasin Timur, kota Banjarmasin, provinsi Kalimantan Selatan;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;



- 4). H. ABDI FITRIA, S.Hut,Mp, beralamat di toko Penjahit Mawar,di jl. Dharma Praja, RT 13, kelurahan Pemurus Luar, kecamatan Banjarmasin Timur, kota Banjarmasin, provinsi Kalimantan Selatan;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Buce Abraham Beruat, S.Sos.,S.H., 2). Rethan Yusandi,S.H., 3. Riedi Riduan, S.H., semuanya advokat/konsultan hukum pada kantor "Buce Abraham Beruat dan Partners" yang beralamat di jl. A. Yani Komplek Bunyamin Jalur II RT 13 No. 59 kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Februari 2021 dan tanggal 1 Maret 2021;

- 5). USKIANSYAH, beralamat di jl. Dharma Bakti Vc,komplek Bakti Sentral Persada, RT 13. Kelurahan Pemurus Luar, kecamatan Banjarmasin Timur, kota Banjarmasin,provinsi Kalimantan Selatan;

Disebut sebagai Tergugat V;

- 6). Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Pertanahan kota Banjarmasin, beralamat di jalan A. Yani Km 6 (tembus Pramuka). Komplek Tirta Dharma PDAM, kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Syaifuddin, S.H, 2. Erwin Norviansyah, S.H, 3.Yogi Sandjaya, S.H dan 4. Masrofah, S.H., M.H, semuanya pegawai kantor Pertanahan kota Banjarmasin, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 13/SKK.63.71/II/2021dan surat kuasa tambahan Nomor 31/SKK.63.71/VI/2021 tanggal 10 Juni 2021;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 70/PDT/2021/PT BJM tanggal 29 Oktober 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan panitera Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 70/PDT/2021/PT BJM tanggal 29 Oktober 2021 tentang penunjukan Panitera pengganti yang membantu Majelis dalam memeriksa dan mengadili perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Berkas perkara dan turunan resmi perkara Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Bjm tanggal 16 September 2021;
4. Penetapan ketua Majelis Hakim Nomor 70/PDT/2021/PT BJM tanggal 29 Oktober 2021 tentang penetapan hari sidang perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Mengutip dan memperhatikan uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 16 September 2021 Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Bjm yang amarnya sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I s/d Tergugat IV dan Turut Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.620.000 (dua juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);

Telah membaca:

1. Akta pernyataan permohonan banding dari Kuasa Para Penggugat/Pembanding yang dibuat di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin nomor 12/Pdt.G/2021/PN Bjm tanggal 28 September 2021;
2. Relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin, yang menyatakan bahwa pada tanggal 04 Oktober 2021 permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada kuasa Tergugat/Terbanding;
3. Memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding tertanggal 5 November 2021 dan memori banding tersebut oleh juru sita telah diserahkan secara sah dan patut kepada Terbanding I s/d Terbanding IV, Terbanding V Dan Turut Terbanding, semuanya diserahkan pada tanggal 08 November 2021;

Halaman 4 dari 65 halaman Putusan Nomor 70/PDT/2021/PN BJM



4. Kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I sampai dengan Terbanding IV dan kontra memori banding tersebut oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin mohon bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru secara sah dan patut kepada Kuasa Para Pembanding pada tanggal 22 November 2021, kepada Terbanding V melalui Kepala Kelurahan tanggal 19 Nopember 2021, kepada Turut Terbanding tanggal 19 November 2021;
5. Kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa Turut Terbanding tersebut oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin mohon bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru secara sah dan patut kepada Kuasa Para Pembanding tanggal 12 November 2021, kepada Kuasa Turut Terbanding tanggal 12 November 2021, kepada Kuasa Para Terbanding pada tanggal 12 November 2021;
6. Relaas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Bjm untuk Kuasa Terbanding I s/d Terbanding IV tanggal 19 Oktober 2021, untuk Terbanding V tanggal 21 Oktober 2021, untuk Turut Terbanding tanggal 22 Oktober 2021, untuk Kuasa Para Pembanding tanggal 18 Oktober 2021, yang dibuat oleh jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin, bahwa kepada mereka telah diberi kesempatan mempelajari berkas perkara masing-masing 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 04 Februari 2021 yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 08 Februari 2021 dengan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Bjm telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT I s.d. PENGGUGAT IX (untuk selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT) adalah ahli waris dari Almarhum H. ANANG SUBLI Bin H. DJOENAIID berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 18 April 2018;
2. Bahwa H. ANANG SUBLI Bin H. DJOENAIID adalah ahli waris dari Almarhum H. DJOENAIID Bin MAIL. Semasa hidupnya H. DJOENAIID memiliki bidang tanah seluas  $\pm$  38.139 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Keterangan Tanah a.n. pemilik H. DJOENAIID, yang dibuat dan ditandatangani oleh Halid selaku Kepala Kampung Pengambangan



Kota Praja Bumi, pada tanggal 05 April 1960, dahulu alamat bidang tanah tersebut dikenal dengan Jalan Sungai Loembah, Kampung Pangambangan, Kota Praja, Banjarmasin, dan bidang tanah tersebut berbatasan sebagai berikut:

- a. sebelah muka berbatasan dengan Sungai Loembah;
  - b. sebelah belakang berbatasan dengan tanah milik Anang Adoel;
  - c. sebelah kiri berbatasan dengan tanah milik H. Basri;
  - d. sebelah kanan berbatasan dengan tanah milik Salman;
3. Bahwa setelah H. DJOENAID meninggal pada tahun 1972, bidang tanah tersebut beralih kepemilikannya berdasarkan hak waris kepada H. ANANG SUBLI Bin H. DJOENAID, kemudian pada tahun 1974 sebagian bidang tanah tersebut dijual seluas  $\pm 23.273$  m<sup>2</sup> kepada pihak lain, bidang tanah tersebut saat ini tersisa hanya seluas  $\pm 12.960$  m<sup>2</sup> dan belum pernah dijual kepada pihak mana pun, bidang tanah tersebut masih milik H. ANANG SUBLI berdasarkan Surat Pernyataan Keterangan Tanah a.n. Pemilik H. ANANG SUBLI, yang dibuat dan ditandatangani oleh H. Abdul Muhith selaku Kepala Kampung Pengembangan, Kecamatan Banjar Timur, pada tanggal 03 Februari 1974, saat ini bidang tanah tersebut dikenal dengan Jalan: Dharma Bakti V, Sungai Lumbah, Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan dan berbatasan sebagai berikut:
- a. Sebelah Barat (Depan) Jalan Dharma Bakti V;
  - b. Sebelah Timur (Belakang) Sungai Lumbah;
  - c. Sebelah Selatan (Kiri) Rumah Penduduk;
  - d. Sebelah Utara (Kanan) Jalan Dharma Bakti dan Rumah Penduduk;

GAMBAR LOKASI BIDANG TANAH

BARAT (depan) Jalan Dharma Bakti V		
SELATAN		UTARA



(samping kiri)  Rumah Penduduk	<b>Lokasi</b>  <b><u>Tanah Sengketa</u></b>  <b>Luas ± 12.960 m2</b>	(samping kanan)    Jl. Dharma Bakti dan Rumah Penduduk
TIMUR Sungai Lumbah		

Bidang Tanah tersebut untuk selanjutnya disebut dengan **Tanah Sengketa**;

4. Bahwa sejak tahun 1960 hingga tahun 2006 Tanah Sengketa tersebut dimanfaatkan secara terus menerus sebagai lahan menanam padi baik oleh H. JOENAID maupun oleh H. ANANG SUBLI;
5. Bahwa kegiatan menanam padi itu dilakukan sejak jalan menuju Tanah Sengketa masih menggunakan perahu melalui sungai lumbah hingga ada jalan darat menuju Tanah Sengketa. Fakta tersebut menunjukkan sejak tahun 1960 Tanah Sengketa dimiliki oleh Almarhum H. JOENAID kemudian pada tahun 1974 oleh H. ANANG SUBLI dan hingga saat ini oleh PARA PENGGUGAT, Tanah Sengketa secara terus menerus dimiliki, dikuasai, digarap, dimanfaatkan dan diawasi oleh H. JOENAID, kemudian dilanjutkan oleh H. ANANG SUBLI dan hingga saat ini oleh PARA PENGGUGAT;
6. Bahwa menunjuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1409K/PDT/1996, tanggal 21 Oktober 1997, yang pada pokoknya menerangkan bahwa bila seseorang yang secara terus-menerus menguasai, menggarap tanah, dan tidak pernah memindahkan hak tanah tersebut kepada pihak lain dst..., maka ia patut diberikan hak sebagai pemilik atas tanah, in casu, H. JOENAID, kemudian dilanjutkan oleh H. ANANG SUBLI kemudian dilanjutkan lagi oleh PARA PENGGUGAT yang secara terus-menerus memiliki, menguasai, merawat,



menggarap, dan memanfaatkan Tanah Sengketa tersebut, maka sudah sepatutnya menurut hukum PARA PENGGUGAT adalah pihak yang paling berhak sebagai pemilik atas Tanah Sengketa tersebut;

7. Bahwa sejak tahun 1960 hingga tahun 2017 tidak pernah ada pihak yang mengganggu atau merasa keberatan atas kepemilikan H. JOENAID, H. ANANG SUBLI, dan PARA PENGGUGAT atas Tanah Sengketa tersebut;
8. Bahwa bahkan sejak tahun 1960 hingga tahun 2006 juga tidak pernah ada seorang pun yang keberatan dan melarang H. JOENAID maupun H. ANANG SUBLI memanfaatkan Tanah Sengketa untuk lahan bertani padi;
9. Bahwa kemudian pada akhir tahun 2006 H. ANANG SUBLI tidak lagi melakukan kegiatannya bertani padi di atas Tanah Sengketa karena usia yang sudah tua, dan untuk menghindari adanya penyerobotan dari pihak yang tidak bertanggung jawab atas Tanah Sengketa milik H. ANANG SUBLI tersebut, maka didirikanlah papan pengumuman di atas Tanah Sengketa yang bertuliskan "Tanah ini milik H. ANANG SUBLI";
10. Bahwa sejak didirikannya papan pengumuman pada tahun 2006 hingga tahun 2017 tidak ada seorang pun maupun pihak dari TERGUGAT I s.d. TERGUGAT IV yang keberatan atas pengumuman kepemilikan H. ANANG SUBLI atas Tanah Sengketa tersebut;
11. Bahwa kemudian pada awal tahun 2018 ketika PARA PENGGUGAT bermaksud hendak menjual Tanah Sengketa oleh karena itu PENGGUGAT V membersihkan dan menebas seluruh rumput dan pohon yang tumbuh di atas tanah Tanah Sengketa, namun secara tiba-tiba TERGUGAT I s.d. TERGUGAT IV memasuki dan menyerobot Tanah Sengketa milik PARA PENGGUGAT kemudian TERGUGAT I s.d. TERGUGAT IV memasang papan pengumuman di atas Tanah Sengketa yang bertuliskan sebagai berikut :
  - Tanah SHM No. 605 Luas 858 m<sup>2</sup>, a.n. H. HILMI;
  - Tanah SHM No. 607 Luas 783 m<sup>2</sup>, a.n. Hj. NURHANI, Hj. NURHAYANI, M.M., H. ABDI FITRIA, S.Hut., M.P.;
  - Tanah SHM No. 610 Luas 898 m<sup>2</sup>, a.n. Hj. NURHANI, Hj. NURHAYANI, M.M., H. ABDI FITRIA, S.Hut., M.P.;



12. Bahwa atas tindakan TERGUGAT I s.d. TERGUGAT IV tersebut, PARA PENGGUGAT keberatan dan mengirim surat somasi kepada TERGUGAT I s.d. TERGUGAT IV karena telah memasuki, menyerobot, dan memasang papan pengumuman di atas Tanah Sengketa tanpa seizin PARA PENGGUGAT;
13. Bahwa somasi PARA PENGGUGAT tersebut tidak direspon oleh TERGUGAT I s.d. TERGUGAT IV. Tidak ada sedikit pun iktikad baik dari TERGUGAT I s.d. TERGUGAT IV untuk menjelaskan kepada PARA PENGGUGAT mengenai riwayat kepemilikannya atas bidang-bidang tanah tersebut;
14. Bahwa ternyata kepemilikan atas bidang tanah SHM No 607 seluas 783 m2 diperoleh Tergugat II s.d. TERGUGAT IV pada tahun 2000, atas bidang tanah SHM No 610 seluas 898 m2 diperoleh TERGUGAT II-IV pada tahun 2001, atas bidang tanah SHM No. 605 seluas 858 m2 diperoleh TERGUGAT I pada tahun 2005;
15. Bahwa padahal pada tahun 2000 hingga tahun 2005 tersebut Tanah Sengketa masih digunakan oleh H. ANANG SUBLI sebagai lahan untuk menanam padi, bahkan pada masa-masa itu H. ANANG SUBLI hampir setiap hari datang ke Tanah Sengketa untuk mengurus dan merawat tanaman padinya, sehingga mustahil ketika TERGUGAT I s.d. TERGUGAT IV membeli atau memiliki bidang-bidang tanah tersebut tidak mengetahui kepemilikan H. ANANG SUBLI atas Tanah Sengketa dan juga tidak pernah melihat keberadaan H. ANANG SUBLI di Tanah Sengketa;
16. Bahwa diduga kepemilikan TERGUGAT I atas bidang tanah SHM No. 605, TERGUGAT II s.d. TERGUGAT IV atas bidang tanah SHM No. 607 dan SHM No. 610 tersebut dibeli/dimiliki oleh TERGUGAT I s.d. TERGUGAT IV dengan cara melawan hukum, seandainya ketika itu TERGUGAT I s.d. TERGUGAT IV adalah pembeli yang beriktikad baik, qoud non, tentunya TERGUGAT I s.d. TERGUGAT IV mengetahui keberadaan H. ANANG SUBLI yang hampir setiap hari berada di Tanah Sengketa, apalagi tempat tinggal TERGUGAT I s.d. TERGUGAT IV tidak jauh dari Tanah Sengketa, sehingga mustahil apabila TERGUGAT I s.d. TERGUGAT IV tidak mengetahui kepemilikan H. ANANG SUBLI atas Tanah Sengketa tersebut;



17. Bahwa kemudian perbuatan melawan hukum TERGUGAT II s.d. TERGUGAT IV bukan itu saja, dalam keadaan bidang tanah SHM No. 610 masih dalam sengketa, TERGUGAT II s.d. TERGUGAT IV justru menjual bidang tanah tersebut kepada TERGUGAT V, TERGUGAT II s.d. TERGUGAT V melakukan jual beli atas bidang tanah tersebut dengan iktikad tidak baik, TERGUGAT II-IV sengaja menjual bidang tanah SHM No. 610 tersebut kepada TERGUGAT V untuk menghindari kerugian yang dideritanya dan untuk menghindari tanggung jawabnya karena kepemilikannya atas bidang tanah SHM No. 610 tersebut diperolehnya secara melawan hukum.
18. Bahwa TERGUGAT V yang mengetahui bidang tanah SHM No. 610 tersebut sedang dalam sengketa akan tetapi TERGUGAT V tetap melakukan transaksi pembelian dengan TERGUGAT II s.d. TERGUGAT IV. TERGUGAT V mengetahui bidang tanah tersebut sedang dalam sengketa oleh karena di atas Tanah Sengketa terpasang beberapa papan pengumuman milik PARA PENGGUGAT dan milik TERGUGAT I s.d. TERGUGAT IV, ini menunjukkan bidang tanah tersebut dalam sengketa. TERGUGAT V mengetahuinya karena TERGUGAT V setiap hari melintasi Jalan Dharma Bakti V B letak Tanah Sengketa sedangkan tempat tinggal TERGUGAT V berada bersebelahan persis dengan Tanah Sengketa, yaitu di Jl. Dharma Bakti V.C;
19. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut cukup membuktikan untuk menyatakan bahwa TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V telah melakukan perbuatan melawan hukum karenanya telah bertentangan dan melanggar hak Subjektif PARA PENGGUGAT, bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, atau bertentangan dengan kepatutan, kehati-hatian dan ketelitian yang seharusnya diindahkan oleh TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V sebagai warga masyarakat dalam pergaulan hidup baik terhadap diri maupun atas harta benda milik PARA PENGGUGAT;
20. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V tersebut, maka sangatlah beralasan apabila Pengadilan Negeri Banjarmasin *menetapkan dan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 605 seluas ± 858 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik No. 607 seluas ± 783 m<sup>2</sup>, dan Sertifikat Hak Milik No. 610 seluas ± 898 m<sup>2</sup> yang terletak di atas Tanah Sengketa dan*



*semua surat-surat yang diterbitkan atas nama TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V maupun atas nama pihak lain yang ada dalam kekuasaan TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V atas bidang-bidang tanah tersebut tidak mengikat, dan tidak memiliki kekuatan hukum apa pun;*

21. Bahwa oleh karena kepemilikan TERGUGAT I atas bidang tanah SHM No. 605, kepemilikan TERGUGAT II s.d. TERGUGAT IV atas bidang tanah SHM No. 607, dan kepemilikan TERGUGAT V atas bidang tanah SHM No. 610 tersebut diperoleh dengan cara melawan hukum, maka sudah sepatutnya apabila Pengadilan *menyatakan dan menetapkan* PARA PENGGUGAT sebagai ahli waris dari Almarhum H. ANANG SUBLI adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atau pihak yang paling berhak atas Tanah Sengketa tersebut berdasarkan Surat Pernyataan Keterangan Tanah a.n. pemilik H. ANANG SUBLI, yang dibuat dan ditandatangani oleh H. Abdul Muhith selaku Kepala Kampung Pengembangan, Kecamatan Banjar Timur, pada tanggal 03 Februari 1974, yang terletak di **Jalan: Dharma Bakti V, Sungai Lumbah, Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan**, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - a. Sebelah Barat (Depan) Jalan Dharma Bakti V;
  - b. Sebelah Timur (Belakang) Sungai Loembah;
  - c. Sebelah Selatan (Kiri) Rumah Penduduk;
  - d. Sebelah Utara (Kanan) Jalan Dharma Bakti dan rumah penduduk;
22. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT adalah pemilik sah dan satu-satunya atau pihak yang paling berhak atas tanah sengketa tersebut, maka kiranya Pengadilan juga *menghukum dan memerintahkan kepada TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V untuk menyerahkan dan mengembalikan kepada PARA PENGGUGAT bidang-bidang tanah yang terletak di atas Tanah Sengketa tersebut, yaitu bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 605 seluas  $\pm$  858 m<sup>2</sup> milik TERGUGAT I, bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 607 seluas  $\pm$  783 m<sup>2</sup> milik TERGUGAT II s.d. TERGUGAT IV, dan bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 610 seluas  $\pm$  898 m<sup>2</sup> milik TERGUGAT V, dalam keadaan kosong tanpa beban dan hak apa pun atas bidang-bidang tanah tersebut;*



23. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sangatlah beralasan apabila PARA PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan memutus perkara ini *menghukum TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V secara tanggung renteng mengganti kerugian materiel yang diderita oleh PARA PENGGUGAT karena tidak dapat menggunakan tanah sengketa tersebut untuk disewakan kepada pihak lain sejak tahun 2018 yang diperkirakan uang sewa per tahun di wilayah Tanah Sengketa tersebut adalah sebesar Rp150juta dengan kenaikan sebesar 10% setiap tahunnya*, dengan perhitungan sebagai berikut:

Tahun	Nilai Sewa Tanah Sengketa
	Rp 150.000.000,00 dengan kenaikan 10 % per tahun
2018	Rp150.000.000,00
2019	Rp165.000.000,00
2020	Rp181.500.000,00
2021	Rp199.650.000,00
2022	Rp219.615.000,00
2023	Rp241.580.500,00
2024	Rp265.738.550,00
2025	Rp292.312.405,00
2026	dst..

hingga TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V membayar lunas ganti kerugian materiel kepada PARA PENGGUGAT;

24. Bahwa kerugian moril yang PARA PENGGUGAT alami adalah berupa rasa terkejut, kecewa, stress dan hilangnya kenyamanan hidup yang dialami akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V sebagaimana diuraikan tersebut di atas, kerugian moril ini menurut kepatutan dan keadilan sudah selayaknya ditaksir sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah),



oleh karena itu kiranya Pengadilan *menghukum TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V untuk mengganti kerugian moril yang diderita oleh PARA PENGGUGAT akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V, yaitu sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);*

25. Bahwa oleh karena ada kekhawatiran bahwa TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V akan mengalihkan harta kekayaannya untuk menghindari gugatan ini dan untuk menjaga agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia terlebih terhadap kerugian materiel dan moril yang telah diderita oleh PARA PENGGUGAT, maka sangatlah beralasan apabila PARA PENGGUGAT memohon agar Pengadilan *menetapkan dan meletakkan sita jaminan atas Tanah Sengketa yang terletak tersebut di atas dan atas harta kekayaan milik TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V yang saat ini baru PARA PENGGUGAT ketahui berupa tanah dan bangunan, yang terletak:*

- di Toko Penjahit Mawar, Jalan Dharma Praja RT 13, Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, Jalan Dharma Bakti V C, RT 13 Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur Kota, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;
- di Shoroom Sentral Motor, di Jalan Pramuka, Kelurahan Pengambangan, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan
- di Jalan Dharma Bakti Vc, Komplek Bakti Sentral Persada, RT 13, Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan,

26. Bahwa agar TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V patuh dan taat melaksanakan dan memenuhi isi putusan ini, maka sangatlah beralasan apabila Pengadilan *menghukum TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp5juta per hari apabila TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V lalai menjalankan dan mematuhi putusan pada posita butir 22 tersebut di atas sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;*



27. Bahwa ditariknya TURUT TERGUGAT dalam perkara a quo adalah untuk lengkapnya para pihak agar tunduk, taat, melaksanakan putusan dalam perkara ini;
28. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan akta autentik atau surat yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT, maka sesuai Pasal 180 HIR sangatlah beralasan bagi PARA PENGGUGAT memohon *agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding atau verzet*;
29. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V, maka sudah sepatutnya apabila pengadilan *menghukum TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V untuk membayar biaya perkara dalam segala tingkat pengadilan.*

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, PARA PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Banjarmasin sebagai hakim-hakim yang baik untuk memeriksa dan mengadili perkara ini serta mengambil putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang akan diletakkan dalam perkara ini;
4. Menyatakan dan menetapkan PARA PENGGUGAT sebagai ahli waris dari Almarhum H. ANANG SUBLI adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atau pihak yang paling berhak atas Tanah Sengketa berdasarkan Surat Pernyataan Keterangan Tanah a.n. Pemilik H. ANANG SUBLI, yang dibuat dan ditandatangani oleh H. Abdul Muhith selaku Kepala Kampung Pengembangan, Kecamatan Banjar Timur, pada tanggal 03 Februari 1974, yang terletak di **Jalan: Dharma Bakti V, Sungai Lumbah, Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan**, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - e. Sebelah Barat (Depan) Jalan Dharma Bakti V;



- f. Sebelah Timur (Belakang) Sungai Loembah;
- g. Sebelah Selatan (Kiri) Rumah Penduduk;
- h. Sebelah Utara (Kanan) Jalan Dharma Bakti dan rumah penduduk;
5. Menetapkan dan menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 605 seluas  $\pm$  858 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik No. 607 seluas  $\pm$  783 m<sup>2</sup>, dan Sertifikat Hak Milik No. 610 seluas  $\pm$  898 m<sup>2</sup> yang terletak di atas Tanah Sengketa dan semua surat-surat yang diterbitkan atas nama TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V maupun atas nama pihak lain yang ada dalam kekuasaan TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V maupun pihak lain atas bidang-bidang tanah tersebut adalah tidak mengikat, dan tidak memiliki kekuatan hukum apa pun;
6. Menghukum dan memerintahkan kepada TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V untuk menyerahkan dan mengembalikan kepada PARA PENGGUGAT bidang-bidang tanah yang terletak di atas Tanah Sengketa, yaitu bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 605 seluas  $\pm$  858 m<sup>2</sup> milik TERGUGAT I, bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 607 seluas  $\pm$  783 m<sup>2</sup> milik TERGUGAT II s.d. TERGUGAT IV, dan bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 610 seluas  $\pm$  898 m<sup>2</sup> milik TERGUGAT V, dalam keadaan kosong tanpa beban dan hak apa pun atas bidang-bidang tanah tersebut;
7. Menghukum TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V secara tanggung renteng mengganti kerugian materiel yang diderita oleh PARA PENGGUGAT karena tidak dapat menggunakan tanah sengketa tersebut untuk disewakan kepada pihak lain sejak tahun 2018 yang diperkirakan uang sewa per tahun di wilayah letak tanah sengketa tersebut adalah sebesar Rp150juta dengan kenaikan sebesar 10% setiap tahunnya, dengan perhitungan sebagai berikut:

Tahun	Nilai Sewa Tanah Sengketa
	Rp 150.000.000,00 dengan kenaikan 10 % per tahun
2018	Rp150.000.000,00
2019	Rp165.000.000,00



2020	Rp181.500.000,00
2021	Rp199.650.000,00
2022	Rp219.615.000,00
2023	Rp241.580.500,00
2024	Rp265.738.550,00
2025	Rp292.312.405,00
2026	dst..

hingga TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V membayar lunas ganti kerugian materiel kepada PARA PENGGUGAT;

8. Menghukum TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V secara tanggung renteng untuk membayar dan mengganti kerugian moril yang diderita oleh PARA PENGGUGAT akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V, yaitu sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) secara tunai dan seketika;
9. Menghukum TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp5juta per hari apabila TERGUGAT I s.d. TERGUGAT V lalai menjalankan dan mematuhi putusan pada petitum butir 6 tersebut di atas sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menghukum TURUT TERGUGAT agar tunduk, taat, mematuhi, dan menjalankan putusan ini;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding atau verzet;
12. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat V untuk membayar biaya perkara dalam segala tingkat pengadilan;

Menimbang, bahwa para Tergugat, atas gugatan para Penggugat tersebut telah memberikan jawaban sebagai berikut:

**Jawaban Tergugat I s/d Tergugat IV**

**I. DALAM EKSEPSI**



1. Bahwa Tergugat I, II, III dan IV mempertanyakan Kapasitas dan Kedudukannya sebagai Penggugat secara hukum dalam Gugatan karena di dalam Gugatan tidak ada dasar Surat Penetapan Ahli Waris yang sah dari Pengadilan Agama yang menunjukan Kapasitas Penggugat adalah benar benar dari Ahli Waris Almarhum H Anang Subli bin H Djoenald bin Mail dan Surat yang menunjukan Almarhum H Anang Subli adalah Ahli waris H Djoenaid bin Mail.
2. Bahwa gugatan a quo bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan :“ Pihak Lain yang merasa mempunyai hak atas tanah, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu (lima) tahun, sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat atau mengajukan gugatan kepengadilan”.
3. Bahwa dari ketentuan di atas maka gugatan dimaksud bertentangan dengan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, Surat Gugatannya tertanggal 4 Februari 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin tertanggal 8 februari 2021, sehingga melewati tenggang waktu 5 (lima) tahun Sejak terbitnya Sertipikat Hak Milik (SHM), sehingga gugatan harus Gitolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (niet Onvankelijke verkiard). Ketentuan daiam pasal 32 ayat (2) pp No. 24 tahun 1997 Initelah dikukuhkan dan diperkuat pula dalam beberapa putusan MA RI, yakni putusan MA RI No. 210 K/Sip 1955 tanggal 10 Januari 1957, No. 329 K/sip/1957 tanggal 24 September 1958, No. 361 K/Sip/1958 tanggal 26 Nopember 1958 dan No. 70 K/Slp/1959. Dengan demikian, jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut berlaku sejak diterbitkannya sertipikat yang bersangkutan.
4. Hal ini diperkuat kembali dengan yurisprudensi (putusan) pengadilan tinggi Banjarmasin dalam perkara No. 53/pdt/2008/PT.BJM tanggal 09 Oktober 2008 hai. 9D yang menyebutkan dengan tegas “menimbang bahwa menunjuk kepada kotentuan pasal 32 ayat (2) peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanais yang juga sudah dipertimbangkan pengadilan tingkat pertama, maka penggugat sudah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanah



sengketa tersebut, karena telah melewati batas waktu yang telah ditentukan yaitu 5 tahun, sejak diterbitkannya sertipikat dimaksud”

5. Bahwa Gugatan Penggugat cacad formil (ERROR IN PERSONA) karena kurang pihak yang harus di tarik dalam perkara Ini dimana Tergugat 1 memiliki sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.605 sesuai Akta Jual beli Ne.470 tahun 2005 diperoleh dari Endrianto Kosasih kuasa dari Wong Chi Lu yang tidak ditarik dalam perkara ini .
6. Bahwa Indra Soemarmo pada awalnya adaiah pemilik tanah sesuai Sertifikat hak Milik No.607/Pemurus Luar dan sertifikat hak Milik No.610/Pemurus Luar.Pertama kali diterbitkan oleh Turut Tergugat atas nama Indra Soemarmo seharusnya ditarik sebagai pihak dalam Perkara ini kemudian Indra Semarko mengalihkan hak atas tanah kepada Iskandar sesuai SHM No.607 dan SHM NO. 610 juga tidak ditarik sebagai Pihak dalam Perkara ini.
7. Bahwa Kemudian Iskandar mengalihkan Hak atas tanahnya kepada Haji Achmad Norsidi sebagai PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK dan dilindungi Undang Undang dan Haji Achmad Noorsidi wafat pada tahun 2008 kemudian Tergugat ,II,III dan IV sebagai ahli waris dari H Akhmad Noorsidi alm memiliki Hak atas tanah tersebut diatas karena Pewarisan sesuai tengan Sertifikat Hak Milik No.607 dan Tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No.610.
8. Terhadap tanah sesuai SHM No.607 milik Tergugat II, III, IV sudah di alihkan Haknya kepada Nyonya Rosinawati sesuai Akta Jual Beli di hadapan Notaris /PPAT Juhriansyah SH MKN No.322 tahun 2019 sebagai Pemilik sehingga Tergugat II,III,IV tidak berhak lagi terhadap tanah tersebut . Dan Nyonya Rosinawati tidak ditarik dalam Perkara ini.
9. Terhadap tanah sesuai SHM No.610 milik Tergugat II, III, IV sudah di alihkan Haknya kepada Uskiansyah Tergugat V sesuai Akta Jual Beli di hadapan Notaris /PPAT Juhriansyah SH MKN No.42 tahun 2018 sebagai Pemilik sehingga Tergugat II,III,IV tidak berhak lagi terhadap tanah tersebut .Dan Bapak Uskiansyah sebagai Tergugat V dalam Perkara ini.



10. Gugatan Penggugat Cacad formil karena salah Obyek (ERROR IN OBJECTO) dalam hal menentukan Luas tanah dimana mendalilkan dalam Posita tanah yang di kuasai Tergugat I,II,III,IV bila dihitung luas seluas 2.539M2 sedangkan dalam posita Gugatan luas tersisa 12.960,M2 dan dalam Petitum tidak mencantumkan luas tanah Terhadap Batas batas tanah yang di dalilkan Penggugat maka Tergugat I, II, III,IV tidak mengenal dan tidak mengetahui adanya Sungai Lumbah di Obyek sengketa di daerah Dharma Bhakti atau dharma praja kelurahan Pemurus Luar yang ada di daerah Batola (menurut Peta/Google earth) dan kalau diobyek sengketa adalah tanah Penggugat dengan ukurannya termasuk beberapa tanah milik orang lain termasuk jalan.Dengan demikian jelas dan terang Penggugat salah menentukan atau mendalilkan tanah miliknya di obyek sengketa.

11. Gugatan Penggugat kabur (ABSCUUR LIBEL)karena bila dihitung luas tanah Penggugat yang mendalilkan memiliki tanah seluas 12.960 m2 baik dalam Posita tetapi bila dihitung matematis dan aplikasi perhitungan didapat panjang x lebar tanah yang tersisa seluas 13.889 M2.Jelas dan terang luas tanah sesuai surat kepemilikan yang di dalilkan penggugat berbeda dengan luasan tanah pada Gugatan baik posita dan Petitum.

12. Bahwa Perhitungan luas tanah dan batas batas tanah dalam Gugatan Penggugat sangat berbeda dengan Luas tanah dan batas tanah yang menjadi obyek sengketa dengan alas hak yang sama pada Perkara Gugatan sebelumnya tanggal 8 february 2018 yang telah mempunyai Putusan HUKUM Tetap dalam Putusan Perkara No.85/Pdt/2018/PN Bjm tanggal 17 Desember 2018 .Dengan demikian Gugatan Para Penggugat adalah Nibes in idem karena 2 kali melakukan Gugatan kepada Obyek sengketa yang sama dan subyek yang sama juga.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I memiliki sebidang tanah dengan Luas 858 Meter Persegi Tanah dengan batas-batas :

- sebelah Selatan, pemilik Saberi
- sebelah Utara Jalan,



- sebelah barat tanah Bambang istiyo GS 1290/1979,
- sebelah Timur Tanah Bambang Listiyo GS 1292/1979.

Tanah tersebut terletak di Jalan Dharma Bhakti Vc RT..Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Timur. Bukti Kepemilikan berdasarkan Sertifiat Hak Milik (SHM) No.605 tanggal 08 Januari 1981dahulu Desa Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Selatan Dengan Akta Juai Beli No.470/2005 tanggal 11 April 2005 dibuat dan dihadapan Notaris /PPAT Said Ahmad,S.H Notaris di Banjarmasin Dengan adanya Akta jual Beli yang dibuat secara sah dari endrinato Kesasih/Wong Chi Lu sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli , Tergugat I sudah membayar lunas jual beli persil tanah seharga Rp.100.000.000 ( seratus juta rupiah);

2. Bahwa secara yuridis formil pemindahan Hak atas tanah sudah dihadapan PPAT dan bilamana Sejak Akta Jual Beli ditandatangani di hadapan PPAT hak atas Tanah yang dijual beralih kepada pembeli didasarkan pada akta otentik sebagai pembuktian yang mutlak dan sah sesuai persyaratan yang ditentukan UU sehingga Tergugat I sebagai pembeli sejak tanggal 11 April 2005 adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di jalan Dharma Bhakti Vc RT., Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Timur sesuai dengan SHM No.605.
3. BahwaTergugat I adalah Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum" (vide Putusan Mahkamah Agung Ri No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982)terhadap sebidang tanah yang menjadi obyek perkara dan secara sah sesuai Akta jual beli No.470/2005 yang dibuat di hadapan PPAT tanggal 11 April2005 sebagai Pembeli yang beritikad baik sudah sah secara hukum dan sejak saat itu sampai sekarang Tergugat I adalah pemilik sah terhadap obyek perkara.
4. Bahwa ditegaskan lagi Peralihan Hak atas Tanah dari Endrinato Kosasih/kuasa dari Wung Chi Lu adalah sesuai syarat sah Perjanjian dan sudah Sesuai Peraturan PerUndang-Undangan.dimana peralihan hak berdasarkan jual beli harus dibuktikan den gan Akta Otentik yaitu Akta Jual beli yang di buat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang.



5. Bahwa Tergugat II,III dan Tergugat IV pernah memiliki sebidang tanah dengan Luas 783 Meter Persegi dan batas batas

- sebelah Selatan, pemilik Saberi
- sebelah Utara Jalan,
- sebelah barat Bambang Listiyo GS 1290/1979,
- sebelah Timur Tanah Bambang Listiyo GS 1288/1979.

yang terletak di Jalan Dharma Bhakti Vc RT.. Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Timur.

Bukti Kepemilikan berdasarkan Sertifiat Hak Milik (SHM) No.607 tanggal 08 Januari 1981 ,dahulu Desa Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Selatan dengan ketentuan Waris berdasarkan Surat Pernyataan Ahli waris tgi21 Juli 2008 diketahui Camat Banjarmasin Timur No.125/BT/VII/08 tanggal 22 Juli 2008 dan di daftarkan Hak Ahli Waris pada kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dan di sahkan sebagai Pemilik tanggal 13 November 2008 oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin/Turut Tergugat.Tanah tersebut didapat dari harta Peninggalan Suami Tergugat II atau Ayah dari Tergugat III dan Tergugat IV.

Semasa masih hidup Suami Tergugat II atau Ayah Tergugat III dan IV memperoleh tanah tersebut membeli dari Iskandar sesuai Akta Jual Beli No.43/2001 tanggal 14Februari 2001 dibuat dan dihadapan Notaris /PPAT Said Ahmad,S.H Notaris di Banjarmasin Dengan adanya Akta jual Beli yang dibuat secara sah dari Iskandar sebagai Penjual dan Haji Achmad Noorsidi /suami Tergugat II atau Ayah Tergugat III,IV sebagai Pembeli saat masih hidup secara yuridis formil pemindahan Hak atas tanah sudah dihadapan PPAT pada tanggal 14 Februari 2001.

Dan bilamana Sejak Akta Jual Beli ditandatangani di hadapan PPAT hak atas Tanah yang dijual beralih kepada pembeli didasarkan pada akta Otentik sebagai pembuktian yang mutlak dan sah sesuai persyaratan yang ditentukan UU dan disahkan Peralihan hak atas tanahnya oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin tanggal 06 Maret 2001



6. Bahwa Haji Achmad Noorsidi meninggal dunia pada tanggal 17 Juli sehingga Hak atas tanah tersebut beralih ke Ahli waris yaitu Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagai pemilik sah atas Sebidang tanah yang terletak di jalan Dharma Bhakti Vc RT.13. Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Timur sesuai SHM 607
7. Bahwa Achmad Noorsidi almarhum dulu suami Tergugat II atau ayah Tergugat III dan IV adalah Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan rindungan hukum" (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982) terhadap sebidang tanah yang menjadi obyek perkara dan secara sah sesuai Akta jual beli No.43/2001 yang dibuat di hadapan PPAT tanggal 14 february 2001 sebagai Pembeli yang beritikad baik sudah sah secara hukum terhadap obyek perkara.
8. Bahwa ditegaskan lagi Peralihan Hak atas Tanah dari Harta Peninggalan maka Ahli waris yang berhak adalah pemilik yang sah dari obyek sengketa sampai sekarang sesuai Peraturan PerUndang-Undangan
9. Bahwa Tergugat II, III dan Tergugat IV juga pernah memiliki sebidang tanah dengan Luas 898 Meter Persegi dengan batas batas –
  - sebelah Selatan ,pemilik Saberi
  - sebelah Utara Jalan,
  - sebelah barat Bambang Listiyo GS 1293/1979, GS 12 94/1979.
  - sebelah Timur Tanah Bambang Listiyo GS 1291/1979.

yang terletak di Jalan Dharma Bhakti Vc RT13 Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Timur. Bukti Kepemilikan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.610 tanggal 08 Januari 1981 dahulu Desa Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Selatan dengan ketentuan Waris berdasarkan Surat Pernyataan Ahli waris tgl 21 Juli 2008 diketahui Camat Banjarmasin Timur No.125/BT/VII/08 tanggal 22 Juli 2008 dan di daftarkan Hak atas tanah Ahli Waris pada kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dan di sahkan sebagai Pemilik tanggal 13 November 2008 oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin/Turut Tergugat. Tanah tersebut didapat dari harta Peninggalan Suami Tergugat II atau Ayah dari Tergugat III dan Tergugat IV. Semasa masih hidup Suami Tergugat II atau Ayah Tergugat III dan IV memperoleh



tanah tersebut membeli dari Iskandar sesuai Akta Jual Beli No.458/2000 tanggal 13september 2000 dibuat dan dihadapan Notaris /PPAT Said Ahmad,S.H Notaris di Banjarmasin Dengan adanya Akta jual Beli yang dibuat secara sah dari Iskandar sebagai Penjual dan Haji Achmad Noorsidi /suami Tergugat II atau Ayah Tergugat Ili,IV sebagai Pembeli saat masih hidup secara yuridis formil pemindahan Hak atas tanah sudah dihadapan PPAT pada tanggal 13 September 2000 dan bilamana Sejak Akta Jual Beli ditandatangani di hadapan PPAT hak atas Tanah yang dijual beralih kepada pembeli didasarkan pada akta otentik sebagai pembuktian yang mutlak dan sah sesuai persyaratan yang ditentukan UU dan disahkan Peralihan hak atas tanahnya oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin tanggal 04 Oktober 2000;

10. Bahwa Haji Achmad Noorsidi meninggal dunia pada tanggal 17 Juli 2008 Sehingga Hak atas tanah tersebut beralih ke Ahli waris yaitu Tergugat II,Tergugat III dan Tergugat IV sebagai pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di jalan Dharma Bhakti Vc RT 13 Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Timur sesuai SHM No.610.
11. Bahwa sekarang sebidang tanah tersebut dengan SHM No.610 telah di jual pada tanggal 14 Mei 2018 kepada Bpk Uskiansyah atau Tergugat V.beralamat Jalan harma Bhakti Vc RT.13/RW 002 No.B.3 Komplek BSP Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Timur.Sehingga sekarang Sebidang tanah tersebut dimiliki secara sah menurut hukum oleh Bapak Uskiansyah dan dikuasainya sampai sekarang dan Tergugat II,III,IV tidak berhak lagi atas tanah tersebut.
12. Bahwa Tergugat,I,II,III dan IV tetap berpegang pada ketentuan Peralihan Hak atas tanah yang sah dan sesuai Peraturan Perundang - Undangan dimana diterangkan bahwa: “ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Fungsi pendaftaran peralihan hak ialah untuk memberikan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya peralihan hak tersebut.



Yang merupakan tanda buktinya adalah Akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Merupakan sebuah fakta hukum bahwa peralihan hak jual beli yang dilakukan oleh dan dihadapan PPAT dibuat dengan akta otentik dengan kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga peralihan hak tersebut adalah sah secara hukum. Akta PPAT melalui unsur-unsur akta otentik menurut pengertian yang dimuat dalam pasal 1868 KUH Perdata. Fungsi akta PPAT adalah sebagai bukti untuk memastikan suatu peristiwa hukum. Di sini Akta otentik adalah akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang Mutlak. Perlindungan hukum terhadap pembelian beritikad baik, yakni sebagai berikut : "Setiap pemindahan hak harus dilakukan di hadapan PPAT" (Putusan MA No.554k/1976/sip/1976 tanggal 2 Juni 1979) "Sejak akta jual beli ditanda tangani di hadapan PPAT, hak atas tanah an: di'ual beralih kepada Pembeli." (Putusan MA No.992 k/Sip/1979 tanggal 14 April 1980) "Jual Beli harus dilakukan di hadapn PPAT dan Sertifikat Tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut Hukum" (Putusan MA No.0345 K/Pdt/1991).

13. Bahwa Tergugat I, II, III dan IV menolak keras dalil Penggugat sebagai pemilik terhadap obyek sengketa tersebut diatas dengan berpegang pada Surat Pernyataan Keterangan Tanah tanggal 3 Februari 1974 sisa seluas kurang lebih 12.960 m<sup>2</sup>. Yang ditandatangani Kepala Kampung Pengambangan.

14. Bahwa Tergugat I menolak keras dalil dari penggugat yang menyatakan Tergugat I tanpa hak dan melawan hukum menguasai dan memiliki Persil tanah tersebut .Adalah hak Tergugat I untuk memasang papan nama sesuai Kepemilikan berdasarkan Sertifikat hak Milik No,605, karena dimiliki dengan cara yang sah dan benar Untuk mengurangi resiko sengketa hak dikemudian hari. dan bukan perbuatan melawan hukum.

15. Bahwa Tergugat I, II, III, dan IV menolak keras dinyatakan melakukan Perbuatan melawan hukum karena

- Tergugat I adalah pemilik tanah Sesuai dengan Sertifikat hak Milik no.605/kelurahan Pemurus Luar tanggal 8 Januari 1981 dan



- Tergugat II,III dan IV adalah bukan lagi sebagai pemilik atas tanah sesuai dengan Sertifikat hak Milik No.607 yang sudah dialihkan haknya kepada Nyonya Rosinawati dan untuk Tanah sesuai sertifikat hak Milik No.610 sudah Milik sah secara hukum Bpk Uskiansyah/Tergugat V dan Tergugat II,III,IV tidak berhak lagi atas tanah tersebut.

16. Bahwa Tergugat I adalah pembeli persil tanah yang beritikad baik dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No.605/Kelurahan Pemurus luar.

17. Bahwa Tergugat II,III dan IV mendapatkan Hak atas tanah dari Pewarisan H Achmad Noorsidi Almarhum, yang saat masih hidup juga sebagai Pembeli yang beritikad baik dan dilindungi undang Undang sebagai Pemilik yang Sah dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No.607 dan pada tanggal 11 Juli 2019 sesuai dengan Akta Jual Beli secara sah No.322 dihadapan Notaris PPAT Juhriansyah SH Mkn telah dialihkan haknya kepada Nyonya Rosinawati .Dan Sertifikat Hak Milik No.610.Kemudian pada tanggal 14 Mei 2018 Tergugat II dan IV yang mendapatkan Hak atas tanah dari Pewarisan dan secara sah secara hukum mengalihkan hak atas tanah/ menjual kepada Bapak Uskiansyah/Tergugat V dengan demikian peralihan tersebut tidak melakukan perbuatan melawan hukum.Dengan demikian Tergugat II,III dan IV pernah memiliki 2 bidang tanah tersebut di atas tetapi sudah dijual dan dialihkan kepada orang lain sehingga tidak berhak lagi akan tanah tersebut sehingga salah Penggugat menggugat kembali tergugat II,III dan IV.

18. Bahwa Tergugat I,Tergugat II ,III dan Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh Gugatan Penggugat karena tidak berdasar secara hukum dan tidak ada hubungan hukum.

19. Bahwa Tergugat I, II, III, IV sudah sah Memilliki Hak atas tanah karena melalui Akta Jual Beli yang sah menurut hukum pendaftaran tanah yang di buat dan dihadapan Notaris dan PPAT yang berwenang menurut Undang-Undang dan dilindungi secara hukum dan sebagai Pembeli yang beritikad baik yang di lindungi Undang Undang dengan demikian jelas dan terang tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat. Dan Tergugat I,II,III dan IV menolak dalil Para Penggugat adalah pemilik sah dan yang paling berhak atas tanah sengketa.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa karena tidak melakukan perbuatan melawan hukum maka ganti rugi material dan uang sewa, dan kerugian moril, Sita Jaminan dan uang paksa menurut Penggugat secara tegas ditolak.

Berdasarkan segala apa yang diuraikan diatas Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV mohon hormat sudilah kiranya Pengadilan negeri Banjarmasin melalui Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini hemutuskan :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I, II, III, IV.
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat,

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan penggugat seluruhnya atau menyatakan Gugatan setidak tidaknya Gugatan tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

## Jawaban Turut Tergugat :

### DALAM EKSEPSI

#### A. OBSCUUR LIBELS / GUGATAN KABUR

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat sebagaimana gugatannya tertanggal 8 Februari 2021 yang telah diperbaiki pada tanggal 8 April 2021, kecuali yang yang tegas-tegas diakui oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Penggugat di dalam gugatan a quo tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah, yang menjadi obyek sengketa a quo yaitu
  - SHM No.605 Luas 858 m2 a.n. H. HILMI;
  - SHM No.607 Luas 783 m2 a.n Hj. NURHANI, Hj.NURHAYANI, M.M, H. ABDI FITRIA, S.Hut., M.P.;
  - SHM No.610 Luas 898 m2, a.n Hj.NURHANI, Hj. NURHAYANI, M.M., H.ABDI FITRIA, S.Hut.,M.P.

Sebagaimana hal dimaksud sesuai dengan kaidah Yurisprudensi dari Mahkamah Agung (MA) yang menyatakan sebagai berikut :



“Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak tanah, batas-batas, dan ukuran tanah (Putusan MA Nomor 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973)”

3. Bahwa dengan memperhatikan fakta-fakta dan kaidah yurisprudensi di atas, maka gugatan a quo mengandung cacat dalam bentuk gugatan yang kabur (*Obscuur Libel*), sehingga gugatan tidak memenuhi syarat formil, karenanya gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil, dan berakibat gugatan harus dinyatakan tidak sempurna dan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

#### B. ERROR IN PERSONA

1. Bahwa gugatan Penggugat Error In Persona, karena berdasarkan catatan pada buku tanah, yaitu :

- SHM No.607 Luas 783 m2 a.n Hj. NURHANI, Hj.NURHAYANI, M.M, H. ABDI FITRIA, S.Hut., M.P. telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan Akta PPAT JUHRIANSYAH, S.H., M.Kn Nomor 322/2019 Tanggal 11 Juli 2019 kepada ROSINAWATI;
- SHM No.610 Luas 898 m2, a.n Hj.NURHANI, Hj. NURHAYANI, M.M., H.ABDI FITRIA, S.Hut.,M.P. telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan Akta PPAT JUHRIANSYAH, S.H., M.Kn Nomor 42/2018 Tanggal 24 Mei 2018 kepada Haji MUHAMMAD USKIANSYAH, Sarjana Ekonomi;

2. Bahwa berdasarkan fakta di atas sejak tahun 2019 bidang tanah yang menjadi objek sengketa a quo yaitu SHM No.607 telah beralih hak atas tanahnya kepada ROSINAWATI, dan SHM No.610 sejak tahun 2018 telah beralih hak atas tanahnya kepada Haji MUHAMMAD USKIANSYAH, Sarjana Ekonomi, oleh karena gugatan Penggugat merupakan gugatan yang Error In Persona, maka gugatan a quo patut dan beralasan menurut hukum untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

#### C. NEBIS IN IDEM

1. Bahwa gugatan Penggugat Nebis In Idem, bahwa Penggugat ditahun 2018 sudah pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarmasin yang terdaftar dalam register perkara No. 85/Pdt.G/2018/PN Bjm dengan objek sengketa yang sama yaitu:

- SHM No.605 Luas 858 m2 (objek sengketa 1);
- SHM No.607 Luas 783 m2 (objek sengketa 2);
- SHM No.610 Luas 898 m2 (objek sengketa 3).

dan para pihak yang sama yaitu :

- 1) HJ. RUSNANI AHLI WARIS ALM. H. ANANG SUBLI Bin H. DJONAEID BIN MAIL
- 2) SURIANSYAH AHLI WARIS ALM. H. ANANG SUBLI Bin H. DJONAEID BIN MAIL
- 3) HJ. NORLIANI, AHLI WARIS ALM. H. ANANG SUBLI BIN H. DJOENAIID BIN MAIL
- 4) AHIM AHLI WARIS ALM. H. ANANG SUBLI Bin H. DJONAEID BIN MAIL
- 5) MUGENI AHLI WARIS ALM. H. ANANG SUBLI Bin H. DJONAEID BIN MAIL
- 6) MASDIANA AHLI WARIS ALM. H. ANANG SUBLI Bin H. DJONAEID BIN MAIL
- 7) MUJI AHLI WARIS ALM. H. ANANG SUBLI Bin H. DJONAEID BIN MAIL
- 8) MILLY sebagai PENGGUGAT

Melawan :

- 1) H. HILMI (Tergugat I)
- 2) NUR NURHANI (Tergugat II)
- 3) HJ. NURHAYANI, MM (Tergugat III)
- 4) H. ABDI FITRIA, SHUT, MP (Tergugat IV)
- 5) KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN (Turut Tergugat)

Yang mana kemudian Pengadilan Negeri Banjarmasin menjatuhkan putusan pada tanggal 17 Desember 2018 menyatakan gugatan

Halaman 28 dari 65 halaman Putusan Nomor 70/PDT/2021/PN BJM



Penggugat tidak diterima (Niet Onvankelijkverklaard), dengan memperhatikan fakta-fakta tersebut maka gugatan a quo mengandung cacat dalam bentuk gugatan Nebis In Idem, sehingga gugatan tidak memenuhi syarat formil, karenanya gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil, dan berakibat gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

2. Bahwa hal ini sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI menyebutkan sebagai berikut : “ Ada atau tidaknya azaz ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama” (Putusan MA No.647/K/sip/1973).

“Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek-obyek perkara dan juga penggugat-tergugatnya, yang telah mendapat keputusan dari Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970 No.350 K/Sip/1970), seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak.” (Putusan MA RI No.588 K/Sip/1973);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan di atas, mohon kiranya untuk dapat dianggap terulang kembali dalam jawaban mengenai pokok perkara ini, sepanjang relevan dan ada hubungannya dengan jawaban mengenai pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak semua dalil Penggugat khususnya yang berkaitan dengan pokok perkara, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Turut Tergugat;
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 607 dengan luas 783 M2 terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1289/1979 telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan Akta PPAT JUHRIANSYAH, S.H., M.Kn Nomor 322/2019 Tanggal 11 Juli 2019 kepada ROSINAWATI;



4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 610 dengan luas 898 M2 terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan dengan Gambar Situasi Nomor 1292/1979 telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan Akta PPAT JUHRIANSYAH, S.H., M.Kn Nomor 42/2018 Tanggal 24 Mei 2018 kepada Haji MUHAMMAD USKIANSYAH, Sarjana Ekonomi;
5. Bahwa memang benar Turut Tergugat telah menerbitkan :
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 605 atas nama HAJI HILMI dengan luas 858 M2 yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1291/1979;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 607 dengan luas 783 M2 atas nama ROSINAWATI yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1289/1979;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 610 dengan luas 898 M2 atas nama Haji MUHAMMAD USKIANSYAH, Sarjana Ekonomi yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1292/1979.

yang penerbitannya telah melalui kaidah-kaidah teknis dan prosedur serta berdasarkan ketentuan yang berlaku;

6. Bahwa selama proses sampai dengan penerbitan :
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 605 atas nama HAJI HILMI dengan luas 858 M2 yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1291/1979;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 607 dengan luas 783 M2 atas nama ROSINAWATI yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1289/1979;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 610 dengan luas 898 M2 atas nama Haji MUHAMMAD USKIANSYAH, Sarjana Ekonomi yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang



diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1292/1979.

tidak ada keberatan dan atau sanggahan dari pihak manapun, khususnya dari Pihak Penggugat sendiri, sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik tersebut telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku. Demikian pula bahwa selama proses dimaksud tidak pernah ada perintah status quo atau penundaan dari Pengadilan atas proses pensertipikatan tanah tersebut, sehingga beralasan menurut hukum prosesnya dilanjutkan sampai dengan penerbitan sertipikat dimaksud. Dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut, maka perbuatan Turut Tergugat sebagaimana yang diuraikan di atas telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

7. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat selebihnya, sebab tidak ada relevansinya dengan pokok perkara ini, sehingga patut dan beralasan menurut hukum untuk ditolak atau dinyatakan tidak diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

DALAM POKOK PERKARA :

- a. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
- b. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang disampaikan Turut Tergugat;
- c. Menyatakan objek perkara berupa :
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 605 atas nama HAJI HILMI dengan luas 858 M2 yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1291/1979;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 607 dengan luas 783 M2 atas nama ROSINAWATI yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar



Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1289/1979;

- Sertipikat Hak Milik Nomor 610 dengan luas 898 M2 atas nama Haji MUHAMMAD USKIANSYAH, Sarjana Ekonomi yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1292/1979;

diterbitkan sah demi hukum karena telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- d. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Banjarmasin menjatuhkan putusan perkara Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Bjm pada tanggal 16 September 2021, dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I s/d Tergugat IV, Kuasa Turut Tergugat, tanpa dihadiri Tergugat V;

Menimbang, bahwa pada tanggal 28 September 2021 pembanding telah mengajukan permohonan banding, oleh karena itu sesuai dengan pasal 199 RBg maka permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tersebut, Pembanding telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

ADVOKAT & KONSULTAN HUKUM MARIA SITUMORANG,S.H. & REKAN Jalan Ir. P. M. Noor Gang Rosela Nomor 40, Sungai Ulin, Simpang Empat, Banjarbaru, Kalimantan Selatan. HP: 0811 513224, 0812 9432 813 Tgl.: 05 November 2021 Hal : Memori Banding PARA PEMBANDING terhadap Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 12/Pdt.G/2021/PN.Bjm. tanggal 16 September 2021 Yth. Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin di Banjarmasin Melalui : Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin di Kota Banjarmasin 1. Hj. RUSNANI, swasta, beralamat di Jalan Persada Raya I Jalur II No. 38, RT 012, RW 002, Kelurahan Handil Bakti, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan; 2. SURIANSYAH, swasta, beralamat di Komplek Keruing Indah No. 4, RT 013, Kelurahan Semangat Dalam, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalimantan Selatan; 3. Hj. NORLIANI, swasta, beralamat di Jalan Veteran Gang Kembang No. 46, RT 029, RW 002, Kelurahan Pengambangan, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan; 4. MASDIANA, swasta, beralamat di Jalan Veteran Komplek Gardu Mekar Indah No. 43, RT 014, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan; 5. AHIM, swasta, beralamat di Jl. Komplek Bakti Karya, RT 016, RW 002, Kelurahan Semangat Dalam, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan; 6. MUGENI, Aparatur Sipil Negara, beralamat di Jl. Malkon Temon Komplek Buana Permai RT 010, RW 002, Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan; 7. MUJI, swasta, beralamat di Jl. Martapura Lama, Km 8.300, RT 013, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan; 8. MILLY, swasta, beralamat di Komplek Karya Budi Utama Raya I Blok A No. 05, RT 012, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan; 9. Ahli Waris Alamarhumah PURYATI, yaitu: LUKMANSYAH, ERNI, dan MARIA ULFAH, pekerjaan ketiganya swasta, dan ketiganya beralamat di Jl. Pramuka Siaga No. 13, RT 001, RW 002, Kelurahan Pengambangan, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut Para Pemberi Kuasa, telah memberikan Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 September 2021 kepada MARIA ROHANA SITUMORANG,S.H., Advokat, beralamat di Jl. Sapta Marga Blok D No. 09, Guntung Payung, Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, Hp 0811513224, untuk membuat, menandatangani, dan mengajukan Memori Banding ini selanjutnya disebut juga: PARA PEMBANDING semula PARA PENGUGAT, melawan: 1. H. HILMI, beralamat di Shoroom Sentral Motor, di Jalan Pramuka, Kelurahan Pengambangan, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, selaku TERBANDING I semula TERGUGAT I; 2. Hj. NURHANI, beralamat di Toko Penjahit Mawar, Jalan Dharma Praja, RT 13, Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, selaku TERBANDING II semula TERGUGAT II; 3. Hj. NURHAYANI,M.M., beralamat di Toko Penjahit Mawar, Jalan Dharma Praja, RT 13, Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, selaku TERBANDING III semula TERGUGAT III; 3 4. H. ABDI FITRIA,S.H.ut,Mp, beralamat di Toko Penjahit

Halaman 33 dari 65 halaman Putusan Nomor 70/PDT/2021/PN BJM



Mawar, Jalan Dharma Praja RT 13, Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, selaku TERBANDING IV semula TERGUGAT IV; 5. USKIANSYAH, beralamat di Jalan Dharma Bakti Vc, Komplek Bakti Sentral Persada, RT 13, Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, selaku TERBANDING V semula TERGUGAT V; 6. Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, beralamat di Jalan A. Yani Km. 6 (Tembus Pramuka), Komplek Tirta Dharma PDAM, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, selaku TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT; PARA PEMBANDING mengajukan permohonan banding berikut memori banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 12/Pdt.G/2021/PN.Bjm. yang diputus pada tanggal 16 September 2021, yang amar putusannya adalah sebagai berikut: MENGADILI Dalam Eksepsi - Mengabulkan eksepsi TERGUGAT I s.d. TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT Dalam pokok Perkara - Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke); - Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.620.000,- (dua juta enam ratus dua puluh ribu rupiah). Bahwa Permohonan Banding terhadap putusan a quo sebagaimana Akta Pernyataan Banding tertanggal 28 September 2021 dan oleh karena Permohonan Banding dan Memori Banding ini diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, maka Permohonan Banding berikut Memori Banding ini secara formal dapat diterima. Bahwa alasan-alasan keberatan PARA PEMBANDING terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tersebut adalah sebagai berikut: 4 I. Keberatan PARA PEMBANDING atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai pihak dalam gugatan PARA PEMBANDING/ PARA PENGGUGAT adalah tidak lengkap dengan pertimbangannya sebagai berikut : 1. Pertimbangannya pada halaman 38 alinea ke-1 yang berbunyi sebagai berikut: Menimbang bahwa dari Bukti bertanda T.II.III.IV-9 berupa Akta Jual Beli No. 322/2019 tanggal 11 Juli 2019 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Juriansyah, S.H., Mkn. atas tanah SHM No. 607 (Bukti T.II.III.IV-1) dengan luas 783 m<sup>2</sup> a.n. Hj. Nurhani, Hj. Nurhayani, M.M., H. Abdi Fitria, S.Hut, M.P. dapat disimpulkan tanah tersebut telah dijual kepada Rosinawati, hal Buku tanah dengan Hak Milik No. 607 dimana tertera sebagai pemilik terakhir adalah Rosinawati, artinya bahwa pemilik tanah



yang berada di atas tanah sengketa SHM No. 607 dengan luas 783 bukan lagi a.n. Hj. Nurhani, Hj. Nurhayani, M.M., H. Abdi Fitria, S.Hut, M.P. tetapi a.n. Rosinawati ; Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama terlalu kaku dan tidak cermat dalam mengambil putusannya, hanya karena tidak ditariknya Rosinawati sebagai pihak dalam perkara a quo membuat seluruh gugatan tidak diterima, padahal semua pihak-pihak yang ditarik dalam perkara a quo adalah pihak-pihak yang masih mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa milik PARA PEMBANDING dan pihak-pihak tersebut telah merugikan PARA PEMBANDING. TERBANDING II-IV membeli bidang tanah SHM No. 607 dan SHM No. 610 yang berada di atas tanah sengketa milik PARA PEMBANDING dengan iktikad buruk dan melawan hukum, kemudian menjual lagi bidang Tanah SHM No. 610 tersebut kepada TERBANDING V, dan menjual bidang tanah SHM No. 607 kepada Rosinawati dalam keadaan bidang-bidang tanah tersebut masih dalam sengketa antara PARA PEMBANDING dengan TERBANDING II-IV; Bahwa TERBANDING I adalah pemilik SHM No. 605, kemudian TERBANDING V adalah pemilik SHM No. 610 yang dibeli dari TERBANDING II-IV dengan iktikad buruk. TERBANDING II-IV adalah pihak pembeli yang beriktikad buruk ketika membeli bidang tanah SHM No. 607 dan SHM No. 610 di atas tanah sengketa milik PEMBANDING yang saat itu masih dikuasai, digarap bahkan digunakan untuk persawahan padi, pihak-pihak tersebut jelas mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa, hanya karena satu obyek SHM No. 607 yang telah 5 dialihkan oleh PEMBANDING II-IV kepada Rosinawati membuat seluruh gugatan a quo tidak diterima, padahal dua obyek sengketa tersebut telah sesuai kepemilikannya, yaitu TERBANDING I atas SHM No. 605 dan TERBANDING V atas SHM No. 610, seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama tetap memeriksa pokok perkara terkait subyek hukum dan obyek hukum yang terbukti masih mempunyai hubungan hukum, dan tidak menerima hanya terkait tuntutan atas obyek hukum yang sudah dialihkan kepada pihak ketiga saja, sehingga PEMBANDING dapat mengajukan gugatan kembali atas obyek sengketa tersebut, oleh karena alasan tersebut kiranya Judex Factie tetap melanjutkan kembali memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pokok gugatan a quo tersebut; Bahwa sudah umum terjadi dalam peradilan karena sesuai dengan azas penyelenggaraan kekuasaan kehakiman peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan, apabila salah satu tuntutan dalam gugatan tidak layak untuk diperiksa dan tuntutan lainnya beralasan, terbukti, dan mempunyai hubungan hukum antara subyek hukum



dan obyek hukumnya, maka tuntutan lainnya tersebut dapat diperiksa, diadili, dan diputus dalam pokok perkara gugatannya, dan terhadap tuntutan yang tidak diterima dapat diajukan gugatan kembali; Bahwa apabila peradilan bersikap kaku seperti pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut tentunya banyak pihak pencari keadilan sulit mendapatkan keadilan akibat gugatan tidak diterima hanya karena satu salah satu pihak tidak ditarik sebagai tergugat selaku pemilik salah obyek sengketa, sedangkan pihak lainnya yang ditarik sebagai tergugat sudah tepat dan merupakan pihak yang masih menguasai obyek sengketa. Apalagi TERBANDING II-IV sengaja mengalihkan bidang tanah SHM No. 607 kepada Rosinawati padahal bidang tanah tersebut sedang dalam sengketa antara PARA PEMBANDING dengan TERBANDING II-IV. Pengalihan obyek sengketa tersebut sengaja dilakukan untuk menghindari tuntutan dan kerugian, padahal menurut hukum, bidang tanah yang dalam sengketa tidak boleh dialihkan kepada pihak ketiga. 6 Sejak awal terjadinya sengketa antara PARA PEMBANDING dan TERBANDING II-IV pada tahun 2017, TERBANDING II-IV berusaha mengalihkan/menjual bidang-bidang tanah tersebut kepada pihak ketiga, terbukti ketika proses dibuatnya gugatan pertama atas tanah sengketa tersebut dan gugatan tersebut diajukan pada Agustus 2018 (Bukti P-23) atas, ternyata pada tahun yang sama TERBANDING II-IV telah menjual bidang tanah SHM No. 610 kepada TERBANDING V; Cara-cara tersebut sengaja dilakukan oleh penjual yang beriktikad buruk guna menghindari kerugian dan tuntutan hukum, pihak yang membeli kemudian menjualnya lagi kepada pihak lainnya, begitu seterusnya, sehingga pihak yang dirugikan ketika hendak mengajukan gugatan akan berhadapan dengan masalah kurangnya pihak yang akan ditarik dalam gugatan. Semestinya pengadilan melihat dengan jeli cara-cara penjual yang beriktikad buruk tersebut, karena hal itu sengaja dilakukan guna untuk mengkacaukan gugatan penggugat terkait pihak-pihak yang akan ditarik sebagai tergugat. Oleh karena itu, Judex Factie kiranya patut mempertimbangkan hal tersebut, apabila hanya karena satu pihak yang tidak ditarik sebagai pemilik obyek sengketa, sementara pihak-pihak yang diajukan dalam gugatan terbukti mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa lainnya, maka sepatutnya demi keadilan dan azas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan, Judex Factie tetap melanjutkan memeriksa, mengadili, dan memutus pokok perkara gugatan terkait dengan subyek hukum yang memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa dan mengabulkan tuntutan PARA PEMBANDING terkait perbuatan



melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERBANDING I-V sehubungan dengan bidang tanah SHM No. 605 a.n. TERBANDING I, dan bidang tanah SHM No. 610 a.n. TERBANDING V; 2. Pertimbangannya pada halaman 38 alinea ke-2 yang berbunyi sebagai berikut: Menimbang, bahwa dari bukti bertanda T.II.III.IV-8 berupa Akta Jual beli No. 42/2018 tanggal 24 Mei 2018 yang dibuat oleh PPAT Juriansyah,S.H.,Mkn. atas tanah SHM No. 610 (bukti T.II.III.IV-2) dengan luas 898 m2 a.n. Hj. Nurhani, Hj. Nurhayani,M.M., H. Abdi Fitria,S.Hut.,M.P., dapat disimpulkan bahwa tanah tersebut telah dijual kepada H. Muhammad Uskiansyah hal ini juga dapat dilihat dari bukti T.T.-3 berupa Buku Tanah 7 dengan Hak Milik No. 610 di mana tertera sebagai pemilik terakhir adalah H. Muhammad Uskiyansyah, artinya bahwa pemilik tanah yang berada di atas tanah sengketa dengan SHM No. 610 dengan luas 898 m2 bukan lagi a.n. Hj. Nurhani, Hj. Nurhayani,M.M., H. Abdi Fitria,S.Hut.,M.P., tetapi Muhammad Uskiansyah; Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak cermat, tidak teliti, bahkan berkesan tidak serius dan tidak aktif dalam memeriksa berkas perkara a quo, sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mengetahui bahwa Muhammad Uskiansyah telah ditarik sebagai pihak dalam perkara, yaitu sebagai pihak TERGUGAT V/TERBANDING V. Bahwa dalam pertimbangannya tersebut seolah-olah Muhammad Uskiansyah tidak masuk sebagai pihak tergugat dalam gugatan a quo, sebagaimana bunyi pertimbangannya yang menyatakan "... dapat dilihat dari bukti T.T-3 berupa buku Tanah dengan Hak Milik No. 610 di mana tertera sebagai pemilik terakhir adalah Haji Muhammad Uskiansyah, artinya bahwa saat ini pemilik bidang tanah SHM No. 610 adalah Muhammad Uskiansyah", padahal jelas-jelas PEMBANDING telah menarik Muhammad Uskiansyah atau Uskiansyah dalam gugatan a quo, bahkan juga telah menguraikan panjang lebar peristiwa hukum yang dilakukan oleh TERBANDING V atas kepemilikannya terhadap SHM No. 610 secara melawan hukum selaku pembeli yang beriktikad buruk, kemudian dalam petitum gugatan a quo pun ada tertulis "Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I-V untuk menyerahkan dan mengembalikan kepada PARA PENGGUGAT bidang-bidang tanah....., dan bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 610 seluas + 898 m2 milik TERGUGAT V (Uskiansyah), ternyata hal itu semua tidak diperiksa dan dipelajari oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama terbukti isi pertimbangannya menjadi tidak cermat dan tidak teliti; Bahwa walaupun nama TERGUGAT V dalam gugatan a quo hanya tertulis Uskiansyah bukan Muhammad Uskiansyah, akan tetapi



dalam pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak ada menyatakan bahwa nama Uskiansyah (TERBANDING V) bukanlah Muhammad Uskiansyah pemilik atas SHM No. 610, dan Majelis Hakim Tingkat Pertama juga tidak ada menyatakan penulisan nama pihak yang tidak lengkap, maka tidak dibenarkan oleh undang-undang, itu artinya penulisan nama Uskiansyah (TERBANDING V) dalam gugatan a quo tidak ada masalah apalagi Uskiansyah pun telah menandatangani 8 beberapa relas panggilan sidang dan tidak ada bantahan dari Uskiansyah (TERBANDING V) bahwa bukan pihak yang dimaksud dalam perkara a quo; Bahwa sehubungan dengan tidak lengkapnya nama pihak tertulis dalam gugatan tidaklah melanggar hukum acara perdata sebagaimana pendapat: M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, halaman 54 yang menyatakan: 'Penulisan nama tidak boleh didekati secara sempit atau kaku (striet law) tetapi harus dengan lentur (flexible). Apabila kekeliruan itu sangat kecil dan tidak berarti dapat dan harus ditolerir'. Berdasarkan alasan tersebut kiranya Judex Factie mengenyampingkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut. 3. Pertimbangannya pada halaman 38-39 yang berbunyi sebagai berikut: Menimbang, bahwa perlu juga dipertimbangkan hasil pemeriksaan lokasi objek sengketa yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 13 Agustus 2021, ditemukan fakta bahwa di atas tanah sengketa pada bagian selatan banyak berdiri bangunan-bangunan rumah tinggal yang menurut Penggugat bahwa sebenarnya bangunan rumah tersebut juga termasuk ke dalam objek sengketa namun tidak digugat dengan alasan seadanya saja, artinya tanah yang masih kosong saja, artinya sudah barang tentu bahwa luas dan objek sengketa dalam gugatan yang didasarkan pada bukti surat bertanda P-4 berupa Surat Keterangan Tanah tanggal 5 April 1960 dan bukti P-5 berupa Surat Keterangan Keadaan Tanah tanggal 3 Februari 1974 menjadi tidak sama di lapangan akibat adanya bangunan-bangunan rumah tersebut; Menimbang bahwa dari fakta yang diuraikan di atas dan fakta yang ditemukan pada pemeriksaan lokasi obyek segketa tersebut, ada pihak-pihak lain yang namanya tertera dalam sertifikat hak milik dalam hal ini atas nama Rosinawati dan ada juga pihak-pihak lain yang telah menguasai dan menduduki obyek sengketa pada bagian selatan dalam perkara ini tidak ikut ditarik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat. Menimbang bahwa meskipun Para Penggugat mempunyai kebebasan dalam menentukan siapa saja subyek hukum yang akan digugat, tetapi jika ada hubungan hukum



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak-pihak tertentu seperti halnya tersebut di atas dalam perkara ini yang secara feitelijk atau ada orang yang sesungguhnya ikut menguasai objek sengketa maka dalam penentuan subyek hukum suatu gugatan seharusnya juga didasarkan pada kepentingan bagaimana suatu putusan nantinya 9 dijalankan karena kalau tidak perkara tersebut menjadi tidak tuntas dan yang pasti non eksekutable; Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak cermat dan sangat keliru, Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak memahami asas *lijdelijkeheid van de rechter* (hakim yang pasif), inisiatif menggugat pihak-pihak yang dirasa melanggar hak PARA PEMBANDING selaku penggugat adalah merupakan hak penggugat karena tidak akan ada hakim yang akan mengadili perkara pihak yang tidak digugat (*nemo iudex sine actore*), dan dalam azas hukum acara perdata hakim dilarang mempengaruhi dalam pertimbangan hukumnya agar penggugat mengugat para pihak yang dirasakan tidak merugikan penggugat sebagaimana pendapat: Dr. Mohammad Saleh, S.H., M.H., dan Dr. Lilik Mulyadi, S.H., M.H., pada bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia, Perspektif, Teoritis, Praktik dan permasalahannya, penerbit PT Alumni, halaman 18, yang pada pokok menyatakan : Hakim, tidak boleh mempengaruhi para pihak supaya mengajukan gugatannya kepada pihak lain; Hukum acara perdata pun memberikan kewenangan kepada pihak penggugat siapa-siapa yang akan ditarik atau ditentukan sebagai pihak-pihak yang akan digugat dalam perkaranya, apabila para pemilik bangunan rumah yang berdiri di atas tanah sengketa milik PARA PEMBANDING tersebut dirasa tidak perlu untuk digugat, maka itu adalah hak PARA PEMBANDING untuk tidak menggugatnya. Dalam pertimbangannya tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama mempengaruhi agar PARA PEMBANDING mengajukan gugatan terhadap pihak-pihak yang disebutkannya dalam pertimbangannya tersebut, menunjukkan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mengadili perkara telah melanggar azas *lijdelijkeheid van de rechter* tersebut; Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan luas dan batas objek sengketa dalam gugatan yang didasarkan pada bukti P-4 dan P-5 menjadi tidak sama dengan fakta dilapangan. Pertimbangan tersebut sangat tidak cermat dan keliru, sudah tentu batas-batas 10 tanah sengketa apabila didasarkan pada bukti P-4 dan P-5 dengan keadaan dilapangan saat dilakukan pemeriksaan setempat berbeda. Bahwa batas-batas tanah pada bukti P-4 dan P-5 saat itu hanyalah hamparan sawah/tanah kosong, belum ada bangunan disekitar tanah sengketa tersebut, dan saat pemeriksaan

Halaman 39 dari 65 halaman Putusan Nomor 70/PDT/2021/PN BJM



setempat batas-batas tanah sengketa sesuai dengan gugatan PARA PEMBANDING yang diuraikan dalam butir 3 gugatan a quo. Oleh karena saat ini disekitar tanah sengketa telah di sebelah selatan banyak berdiri bangunan rumah penduduk yang didirikan disebagian tanah sengketa, bahkan sebagian lagi disebelah utara digunakan untuk jalan komplek, sehingga luas tanah sengketa berkurang tidak lagi sesuai dengan bukti P-5. Hal itu dikuatkan oleh keterangan saksi Abdul Muis dan saksi Duma'ad yang menyatakan bahwa dahulu tanah sengketa milik PEMBANDING luas sekali karena masih belum ada bangunan rumah dan jalan darat, semua hamparan sawah, sekarang luasnya berkurang karena terambil oleh bangunan rumah penduduk dan jalan komplek; Bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat luas tanah yang tersisa adalah + 12.960 m<sup>2</sup> karena PEMBANDING hanya memperkarakan tanah sengketa seluas tersebut saja, PEMBANDING tidak ingin memperkarakan pemilik bangunan rumah yang berdiri disebagian tanah sengketa milik PEMBANDING karena itu adalah hak PEMBANDING. Bahkan selain itu, pada pemeriksaan setempat PEMBANDING V pun telah menyampaikan dan menunjukkan batas-batas tanah sengketa kepada Majelis Hakim Tingkat Pertama, apabila batas-batas tersebut berdasarkan bukti P-5, maka dihitung dari sebagian bangunan-bangunan rumah penduduk, akan tetapi karena PEMBANDING tidak ingin menarik sebagai pihak para pemilik bangunan di bagian selatan tanah sengketa tersebut, sehingga PARA PEMBANDING mengukur tanah sengketa terhitung mulai dari bagian belakang bangunan rumah penduduk dan PARA PEMBANDING juga tidak memasukkan jalan Dharma Bakti yang berada di sebelah utara tanah sengketa sebagai bagian dari luas tanah sengketa; Bahwa berdasarkan alasan tersebut kiranya Judex Factie mengenyampingkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat 11 Pertama yang tidak cermat dan keliru tersebut dan tetap melanjutkan memeriksa, mengadili, dan memutus pokok perkara gugatan a quo oleh karena PEMBANDING mempunyai hak menentukan siapa saja pihak-pihak yang akan digugat dalam perkara a quo, hal ini sesuai dengan Pendapat ahli hukum dan yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu sebagai berikut:

- Pendapat M. Yahya Harahap, S.H., pada bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, halaman 117, yang menyatakan: penarikan pihak ketiga sebagai tergugat tidak lagi dijadikan sebagai prinsip umum secara ketat tetapi mengarah kepada pelenturan yang bercorak kasuistik. Penerapannya digantungkan kepada kebutuhan atau kepentingan dalil



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan, sebagai contoh putusan MA No. 1815K/Pdt/1989. -Pendapat M. Natsir Asnawi, S.HI.,M.H., pada bukunya Hukum Acara Perdata, penerbit UII Pres Yogyakarta, halaman 335, yang menyatakan : penggugat adalah pihak yang memiliki kewenangan dalam menentukan luasnya gugatannya ... termasuk siapa saja yang dimasukkan ke dalam pihak perkara, serta apa tuntutan. Hakim dalam hal ini bersifat pasif. -Putusan Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 tertanggal 16 Juni 1971, yang menyatakan: berdasarkan asas perdata memberikan wewenang kepada penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat. -Putusan MARI No. 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, yang menyatakan: Pengadilan tidak berwenang untuk karena jabatan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai tergugat karena hal tersebut bertentangan dengan azas acara perdata bahwa hanya penggugatlah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang akan digugat. -Putusan MARI No. 457 K/Sip/1975, tanggal 18 November 1975, yang menyatakan : Tidak dibenarkan apabila Pengadilan Tinggi memerintahkan untuk menarik pihak ketiga sebagai turut tergugat; II. Keberatan PARA PEMBANDING terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai bukti TURUT TERBANDING semula 12 TURUT TERGUGAT pada halaman 34 yang menyatakan : 'Menimbang bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup....' Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut tidak benar, oleh karena tidak semua bukti-bukti yang diajukan oleh TURUT TERBANDING memenuhi bea materai, mohon Judex Factie memeriksa dan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh TURUT TERBANDING, di antaranya adalah Bukti TT-4, TT-8, TT-9 dan bukti lainnya, pada bukti-bukti tersebut terlampir beberapa surat yang berbeda tanggal dan maksud dan tujuan masing-masing surat, akan tetapi yang diberikan bea materai oleh TERGUGAT hanya pada surat pada halaman pertama, pada surat-surat berikutnya tidak diberikan meterai, oleh karena itu kiranya Judex Factie tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang tidak memenuhi bea materai tersebut sebagai alat bukti dan bukti-bukti tersebut juga dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum apa pun sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai jo. Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan No. 70/PMK.03/ tentang Tata Cara Pemeteraian. Maka berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT memohon dengan hormat agar Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin memeriksa perkara ini

Halaman 41 dari 65 halaman Putusan Nomor 70/PDT/2021/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 terdapat 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

dalam tingkat banding dan memberikan putusan dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut: MENGADILI - Menerima Permohonan Banding PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT; - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 12/Pdt. G/2021/PN.Bjm. tertanggal 16 September 2021; MENGADILI SENDIRI Dalam Eksepsi - Menolak eksepsi TERGUGAT I-IV dan TURUT TERGUGAT. Dalam Pokok Perkara - Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT. 13 Subsidiar Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadilnya (ex aequo et bono). Hormat kami, Kuasa PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT MARIA ROHANA SITUMORANG,S.H.

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para pembanding tersebut, Kuasa Para Terbanding telah mengajukan kontra memori banding sebagai berikut:

Dengan Ini TERBANDING I.II.III dan IV dahulu sebagai TERGUGAT I,II,III dan IV mengajukan Kontra Memori Banding terhadap Memori Banding yang diajukan PARA PEMBANDING terhadap Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No.12/Pdt.G/2021/PN BJMtanggal 16 September 2021 yang amarnya berbunyi :

MENGADILI

1. Dalam Eksepsi
  - Mengabulkan eksepsi TERGUGAT 1 SD TERGUGAT IV dan TYRUT TERGUGAT
2. Dalam Pokok Perkara
  - Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima [Niet ontvankelijke]
  - Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.650.000 [dua juta enam ratus dua puluh ribu rupiah]

Bahwa Para Pembanding menyatakan Banding dengan Akta Pernyataan banding tanggal 28 September 2021 dan TERBANDING I,II,III DAN IV menerima relas pemberitahuan penyerahan Memori banding tanggal 08 Nopember 2021



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian TERBANDING I,II,III dan IV menyatakan keberatan terhadap MEMORI BANDING PARA PEMBANDING dan mengajukan KONTRA MEMORI BANDING dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No.12/Pdt.G/2021/PN BJM tanggal 16 September 2021 adalah Putusan yang sudah mencerminkan rasa keadilan dan TERBANDING I,II,III DAN IV sependapat dengan putusan PENGADILAN NEGERI BANJARMASIN tersebut karena sudah mempertimbangkan sesuai fakta persidangan dan yuridis formil.
2. Bahwa TERBANDING I,II,III DAN IV menilai putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No.12/Pdt.G/2021/PN BJM tanggal 16 September 2021 sudah cermat dalam mengambil keputusan karena sesuai kebenaran dan fakta persidangan baik bukti surat dan saksi saksi di persidangan dan hasil Pemeriksaan Setempat.
3. Bahwa TERBANDING I,II,III DAN IV SEMULA Tergugat II,III dan Tergugat IV menolak alasan Para Pembanding dalam alasan point No 1 Memori banding karena jelas dan terang TERBANDING I,II,III DAN IV berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertifiat Hak Milik (SHM) No.607 tanggal 08 Januari 1981 pernah memiliki sebidang tanah dengan Luas 783 Meter Persegi dan batas batas tanah :
  - sebelah Selatan ,pemilik Saberi
  - sebelah Utara Jalan,
  - sebelah barat Bambang Listiyo GS 1290/1979,
  - sebelah Timur Tanah Bambang Listiyo GS 1288/1979.

Tanah yang terletak di Jalan Dharma Bhakti Vc RT.. Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Timur dahulu Desa Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Selatan

Dengan ketentuan Waris berdasarkan Surat Pernyataan Ahli waris tgi21 Juli 2008 diketahui Camat Banjarmasin Timur No.125/BT/VII/08 tanggal 22 Juli 2008 dan di daftarkan Hak Ahli Waris pada kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dan di sahkan sebagai Pemilik tanggal 13 November 2008 oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin/Turut Terbanding semula Turut Tergugat.Tanah tersebut didapat dari harta Peninggalan Suami Tergugat II dan Ayah dari Tergugat III dan Tergugat IV.



4. Bahwa Semasa masih hidup Suami Tergugat II dan Ayah Tergugat III dan IV memperoleh tanah tersebut membeli dari Iskandar sesuai Akta Jual Beli No.43/2001 tanggal 14Februari 2001 dibuat dan dihadapan Notaris /PPAT Said Ahmad,S.H Notaris di Banjarmasin {Bukti TII,III,IV-4} Dengan adanya Akta jual Beli yang dibuat secara sah dari Iskandar sebagai Penjual dan Haji Achmad Noorsidi /suami Tergugat II dan Ayah Tergugat III,IV sebagai Pembeli saat masih hidup secara yuridis formil pemindahan Hak atas tanah sudah dihadapan PPAT pada tanggal 14 Februari 2001.Dan bilamana Sejak Akta Jual Beli ditandatangani di hadapan PPAT hak atas Tanah yang dijual beralih kepada pembeli didasarkan pada akta Otentik sebagai pembuktian yang mutlak dan sah sesuai persyaratan yang ditentukan UU sat itu dan disahkan Peralihan hak atas tanahnya oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin tanggal06 Maret 2001
5. Bahwa Tergugat II,III dan IV mendapatkan Hak atas tanah dari Pewarisan H Achmad Noorsidi Almarhum, yang saat masih hidup juga sebagai Pembeli yang beritikad baik dan dilindungi undang Undang sebagai Pemilik yang Sah dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No.607 dan pada tanggal 11 Juli 2019 sesuai dengan Akta Jual Beli secara sah No.322 dihadapan Notaris PPAT Juhriansyah SH Mkn [Bukti TII,III,IV-9]
6. Bahwa tanah tersebut diatas telah dialihkan haknya kepada Nyonya Rosinawati karena tidak melawan hukum mengalihkan hak atas tanah pada orang lain sepanjang tanah tersebut tidak dalam status Sita jaminan Pengadilan atau masih dalam pemeriksaan perkara pada setiap tingkat Peradilan karena di alihkan tahun 2019 sebelum adanya Gugatan Para Pembanding dalam perkara No.12/Pdt.G/2021/PN BJMsehingga Terbanding I,II.III dan IV tidak berhak lagi akan tanah tersebut dan salah Para Pembanding semula para Penggugat menggugat kembali Terbanding II III dan IV semula tergugat II,III dan IV karena telah di alihkan kepada Nyonya Rositawati dan tepatPutusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No 12/Pdt.G/2021/PN BJM dimana Gugatan Para penggugat atau Para Pembanding adalah kurang pihak.
7. Bahwa demikian pula terhadap sebidang tanah yang pernah Terbanding II,III dan IV miliki berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.610.Kemudian pada tanggal 14 Mei 2018 Tergugat II III dan IV yang mendapatkan Hak atas tanah dari Pewarisan dan secara sah secara hukum mengalihkan



hak atas tanah menjual kepada Bapak Uskiansyah semula Tergugat V dengan demikian peralihan tersebut tidak suatu perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian Tergugat II,III dan IV pernah memiliki 2 bidang tanah tersebut di atas tetapi sudah dijual dan dialihkan kepada orang lain sehingga tidak berhak lagi akan tanah tersebut sehingga salah Para Pembanding atau Para Penggugat menggugat kembali Terbanding II,III dan IV semula tergugat II,III dan IV Dan Terbanding I, II, III, dan IV membantah kata kata para Pembanding bahwa tanah tersebut dikuasai dan digarap untuk persawahan nyatanya fakta di lapangan dan saat pemeriksaan setempat tidak ditemukan petak sawah dan tanah tersebut adalah tanah kosong yang di batas batas tanah sudah berdiri bangunan rumah orang lain.

8. Bahwa tidak melawan hukum Tergugat II,III,IV mengalihkan hak atas tanah pada Tergugat V atau orang lain sepanjang tanah tersebut tidak dalam status Sita jaminan Pengadilan atau masih dalam pemeriksaan perkara pada setiap tingkat Peradilan.
9. Bahwa Terbanding I,II III dan IV /Tergugat,I,IIIII dan IV sudah membantah seluruh dalil dalil Para Penggugat sekarang Para Pembandingn dalam dimana penggugat sudah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanah sengketa tersebut, karena telah melewati batas waktu yang telah ditentukan yaitu 5 tahun, sejak diterbitkannya sertipikat dimaksud” dan Hak milik atas tanah Tergugat I,II,III, IV dan peralihan hak atas tanahnya kepada orang lain sudah sesuai dengan ketentuan Peralihan Hak atas tanah yang sah dan sesuai Peraturan Perundang - Undangan dimana diterangkan bahwa: “ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Fungsi pendaftaran peralihan hak ialah untuk memberikan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya peralihan hak tersebut. Yang merupakan tanda buktinya adalah Akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Merupakan sebuah fakta hukum bahwa peralihan hak jual beli yang dilakukan oleh dan dihadapan PPAT dibuat dengan akta otentik



dengan kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga peralihan hak tersebut adalah sah secara hukum. Akta PPAT melalui unsur-unsur akta otentik menurut pengertian yang dimuat dalam pasal 1868 KUH Perdata. Fungsi akta PPAT adalah sebagai bukti untuk memastikan suatu peristiwa hukum. Di sini Akta otentik adalah akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang Mutlak. Perlindungan hukum terhadap pembelian beritikad baik, yakni sebagai berikut : "Setiap pemindahan hak harus dilakukan di hadapan PPAT" (Putusan MA No.554k/1976/sip/1976 tanggal 2 Juni 1979) "Sejak akta jual beli ditanda tangani di hadapan PPAT, hak atas tanah an: di'ual beralih kepada Pembeli." (Putusan MA No.992 k/Sip/1979 tanggal 14 April 1980) "Jual Beli harus dilakukan di hadapn PPAT dan Sertifikat Tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut Hukum" (Putusan MA No.0345 K/Pdt/1991).

10. Bahwa dengan demikian Pewaris atau suami Terbanding II dan ayah dari Tergugat ,III dan IV adalah Pembeli yang beritikad baik .sehingga Tergugat II,III dan IV adalah Pemilik sah dari harta Peninggalan dan sah pula mengalihkan hak atas tanahnya pada orang lain sesuai prosedur dan Peraturan Perundang Undangan dan telah terbantahkan seluruh dalil Para Penggugatsekarang sebagai Para Pemanding yang menyatakan sebagai Pembeli yang ceroboh.
11. Bahwa Para Terbanding semula Tergugat I, II, III, IV sudah sah Memiliki Hak atas tanah karena melalui Akta Jual Beli yang sah menurut hukum pendaftaran tanah yang di buat dan dihadapan Notaris dan PPAT yang berwenang menurut Undang-Undang dan dilindungi secara hukum dan sebagai Pembeli yang beritikad baik yang di lindungi Undang Undang dengan demikian jelas dan terang tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Pemanding semula ParaPenggugat. Dan Terbanding I,II III dan IV semula Tergugat I,II,III dan IV menolak dalil Para Pemanding semula Penggugat adalah pemilik sah dan yang paling berhak atas tanah sengketa dan membantah seluruh dalil dalil para pemanding semula para Penggugat terhadap Gugatannya sehingga tidak dapat di dalilkan Terbanding I,II,III dan IV semula Tergugat I,II,III dan IV melakukan Pembelian dengan tidak beritikad baik.
12. Bahwa Terbanding I,II,III dan IV sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim dalam putusan No,12/Pdt,G./2021 tanggal 16 september



2021 dimana diterangkan dari hasil Pemeriksaan lokasiobjek sengketa yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal13 Agustus 2021, ditemukan fakta bahwa di atas tanah obyek sengketa padabagian selatan banyak berdiri bangunan-bangunan rumah tinggal yang menurutPenggugat bahwa sebenarnya bangunan rumah tersebut juga termasuk kedalamobjek sengketa namun tidak digugat dengan alasan seadanya saja artinya hanyatanah yang masih kosong saja, artinya bahwa sudah barang tentu bahwa luasdan batas objek sengketa dalam gugatan yang didasarkan pada bukti suratbertanda P-4 berupa surat keterangan tanah tanggal 5 - 4 - 1960 dan bukti P-5berupa surat keterangan keadaan tanah tanggal 3 - 2 - 1974 menjadi tidak samadengan fakta di lapangan akibat adanya bangunan-bangunan rumah tersebut;

13. Bahwa Tergugat I,II III dan IV sependapat juga dengan pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin dari fakta yang namanya tertera dalam sertifikat hak milik dalam hal iniatas nama Rosinawati dan ada juga ada pihak-pihak yang telah menguasai dan menduduki obyek sengketa pada bagian selatan dalam perkara ini tidak ikut ditarik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat oleh Para Pembanding semula Para Penggugat;
14. Bahwa Terbanding sependapat juga dengan pertimbangan putusan tersebut diatas bahwa meskipun Para Penggugat mempunyai kebebasandalam menentukan siapa saja subyek hukum yang akan digugat, tetapi jika adahubungan hukum pihak-pihak tertentu seperti halnya tersebut di atas dalamperkara ini yang secara feitelijk atau ada orang yang sesungguhnya ikut menguasai obyek sengketa, maka dalam penentuan subyek hukum suatugugatan seharusnya juga didasarkan pada kepentingan bagaimana suatuputusan nantinya dapat dijalankan (eksekutable), karena kalau tidak perkaratersebut akan menjadi tidak tuntas dan yang pasti non eksekutable;
15. Terbanding II,III dan Iv sependapat dengan pertimbangan majelis hakim dalam putusan No,12/Pdt,G./2021 tanggal 16 september 2021 bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut danmendasarkan pada Yurisprudensi dapat disimpulkan bahwa pihak dalamgugatan Para Pembanding semula Para Penggugat adalah tidak lengkap, karena masih ada pihak-pihakyang semestinya ikut ditarik sebagai Tergugat,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena itu gugatan Para Pembanding semula para Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk kurang pihak (plurium litisconsortium),

Berdasarkan uraian kontra memori banding tersebut diatas, memohon kepada Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan pada tingkat banding c.q Mejlis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak dalil Permohonan banding dari Para Pembanding seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : No.12/Pdt.G/2021/PN BJM tanggal 16 September 2021 yang dimohonkan Banding tersebut.
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini.

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding tersebut, Kuasa Turut Terbanding telah mengajukan kontra memori banding pada pokoknya sebagai berikut:

Sehubungan dengan Memori Banding tanggal 5 November 2021 yang diajukan oleh Pemohon Banding, dengan ini kami yang bertandatangan di bawah ini adalah kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dalam perkara ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 13/SKK.63.71/II/2021 tanggal 15 Februari 2021 dan Surat Kuasa Tambahan Nomor : 18/SKK.63.71/III/2021 tanggal 1 Maret 2021.

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 12/Pdt.G/2021/PN.Bjm tanggal 16 September 2021 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I s/d Tergugat IV dan Turut Terbanding semula Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)
- Menghukum Para Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar onkos perkara yang hingga hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.620.000,- (dua juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);

Adapun Kontra Memori Banding atas Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Para Pihak telah menggunakan hak nya masing-masing di dalam persidangan, baik dalam tahapan pembacaan gugatan, replik, duplik, pengajuan alat bukti dan pengajuan saksi – saksi;
2. Bahwa dalam proses persidangan telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa pada hari Jumat tanggal 13 Agustus 2021, yang dihadiri oleh Majelis Hakim, Para Pembanding semula Para Penggugat, dan para Tergugat;
3. Bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah menyampaikan alat bukti tertulis guna mendukung dan mempertahankan dalil – dalil Turut Terbanding semula Turut Tergugat yaitu berupa:

NO. BUKTI	DAFTAR ALAT BUKTI	KETERANGAN
-----------	-------------------	------------

1	2	3
---	---	---

T.T 1

T.T 2

T.T 3

Fotocopy dari asli Buku Tanah SHM Nomor 605 atas nama HAJI HILMI;

Fotocopy dari asli Buku Tanah SHM Nomor 607 atas nama ROSINAWATI;

Fotocopy dari asli Buku Tanah SHM Nomor 610 atas nama Haji MUHAMMAD USKIANSYAH, Sarjana Ekonomi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti ini menjelaskan bahwa Sertipikat Hak Milik No.605 Desa Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin;

Bukti ini menjelaskan bahwa Sertipikat Hak Milik No.607 Desa Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin;

Bukti ini menjelaskan bahwa Sertipikat Hak Milik No.610 Desa Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin;

T.T 4

T.T 5

T.T 6

T.T.7

T.T.8

T.T.9

T.T.10

T.T.11

T.T.12

T.T.13



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.T.14

T.T.15

T.T.16

T.T.17

T.T.18

T.T.19 Fotocopy dari asli warkah penerbitan SHM No. 330 atas nama Djunaid bin Djuhari

Fotocopy dari asli Buku Tanah SHM No. 330 Desa Pemurus atas nama Bambang Listiyo.

Fotocopy dari asli Gambar Situasi No. 744/1978 seluas 17.125 m<sup>2</sup>

Fotocopy dari asli Buku Tanah SHM No. 323 Desa Pemurus atas nama Bambang Listiyo.

Fotocopy dari asli Akta Jual Beli dan warkah peralihannya SHM No. 330 Pemurus

Fotocopy dari warkah penggabungan dan pemisahan SHM. 330 dan SHM. 323 Pemurus

Fotocopy dari asli Buku Tanah SHM No. 3 Desa Pemurus Luar atas nama Bambang Listiyo.

Fotocopy dari asli Gambar Situasi No. 1279/1979

Fotocopy dari asli Buku Tanah SHM No. 13 Desa Pemurus Luar atas nama Bambang Listiyo.

Fotocopy dari asli Gambar Situasi No. 1289/1979 seluas 783 m<sup>2</sup> .

Fotocopy dari asli Buku Tanah SHM No. 15 Desa Pemurus Luar atas nama Bambang Listiyo.

Fotocopy dari asli Gambar Situasi No. 1291/1979 seluas 858 m<sup>2</sup>.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotocopy dari asli Buku Tanah SHM No. 16 Desa Pemurus Luar atas nama Bambang Listiyo.

Fotocopy dari asli Gambar Situasi No. 1292/1979 seluas 898 m<sup>2</sup>.

Fotocopy dari asli warkah permohonan peralihan hak Jual Beli M. 607 Pemurus Luar dengan No. Berkas 22185/2019.

Fotocopy dari asli warkah permohonan peralihan hak Jual Beli M. 610 Pemurus Luar dengan No. Berkas 10717/2018.

Bukti ini menjelaskan asal mula SHM 605, SHM, 607 dan SHM 610 Pemurus Luar adalah berasal dari SHM No. 330 Pemurus atas nama Djunaid bin Djuhari.

Bukti ini menjelaskan SHM No. 330 merupakan SHM yang asal mulanya atas nama Djunaid bin Djuhari, kemudian dijual kepada Bambang Listiyo dan merupakan SHM sebelum terbit SHM No. 3 atas nama Bambang Listiyo.

Bukti ini menjelaskan bahwa Gambar Situasi No. 744/1978 seluas 17.125 m<sup>2</sup> menunjukkan letak bidang tanah yang terdapat dalam SHM No. 330 Desa Pemurus atas nama Bambang Listiyo.

Bukti ini menjelaskan SHM No. 323 merupakan SHM yang asal mulanya atas nama Haji Parsiah, kemudian dijual kepada Bambang Listiyo dan merupakan SHM sebelum terbit SHM No. 3 atas nama Bambang Listiyo.

Bukti ini menjelaskan peralihan hak jual beli dari Djunaid kepada Bambang Listiyo.

Bukti ini menjelaskan permohonan penggabungan dan pemisahan SHM No. 330 dan SHM No. 323 Pemurus an. Bambang Listiyo

Bukti ini menjelaskan SHM No. 3 Pemurus Luar adalah gabungan dari SHM No. 330 dan SHM No. 323 atas nama Bambang Listiyo.

Bukti ini menjelaskan Gambar Ukur penggabungan dan pemisahan SHM No. 3 Pemurus Luar an. Bambang Listiyo.



Bukti ini menjelaskan SHM No. 13 Pemurus Luar merupakan hasil pemisahan dari SHM No. 3 Pemurus Luar yang kemudian dilepaskan haknya menjadi SHM No. 607 Pemurus Luar.

Bukti ini menjelaskan bidang tanah hasil pemisahan SHM No. 3 Pemurus Luar yang kemudian dilepaskan haknya menjadi SHM No. 607 Pemurus Luar atas nama Rosinawati.

Bukti ini menjelaskan SHM No. 15 Pemurus Luar merupakan hasil pemisahan dari SHM No. 3 Pemurus Luar yang kemudian dilepaskan haknya menjadi SHM No. 605 Pemurus Luar.

Bukti ini menjelaskan bidang tanah hasil pemisahan SHM No. 3 Pemurus Luar yang kemudian dilepaskan haknya menjadi SHM No. 605 Pemurus Luar atas nama Haji Hilmi.

Bukti ini menjelaskan SHM No. 16 Pemurus Luar merupakan hasil pemisahan dari SHM No. 3 Pemurus Luar yang kemudian dilepaskan haknya menjadi SHM No. 610 Pemurus Luar.

Bukti ini menjelaskan bidang tanah hasil pemisahan SHM No. 3 Pemurus Luar yang kemudian dilepaskan haknya menjadi SHM No. 610 Pemurus Luar atas nama Haji Muhammad Uzkiansyah, SE.

Bukti ini menjelaskan bahwa Sertipikat Hak Milik No.607 Desa Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan telah dilakukan peralihan jual beli dari Hj. Nurhani, Cs kepada Rosinawati.

Bukti ini menjelaskan bahwa Sertipikat Hak Milik No.610 Desa Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan telah dilakukan peralihan jual beli dari Hj. Nurhani, Cs kepada Haji Muhammad Uzkiansyah, SE.

Atas dasar uraian di atas, kami sampaikan :

#### DALAM EKSEPSI

##### A. OBSCUR LIBELS / GUGATAN KABUR

1. Bahwa sebagaimana yang telah Turut Terbanding semula Turut Tergugat sampaikan pada jawaban dan duplik, bahwa gugatan Para Pemanding semula Para Penggugat kabur (obscur libels), di dalam gugatan a quo



tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah, yang menjadi obyek sengketa a quo yaitu

- SHM No.605 Luas 858 m2 a.n. H. HILMI;
- SHM No.607 Luas 783 m2 a.n Hj. NURHANI, Hj.NURHAYANI, M.M, H. ABDI FITRIA, S.Hut., M.P.;
- SHM No.610 Luas 898 m2, a.n Hj.NURHANI, Hj. NURHAYANI, M.M., H.ABDI FITRIA, S.Hut.,M.P.

Sebagaimana hal dimaksud sesuai dengan kaidah Yurisprudensi dari Mahkamah Agung (MA) yang menyatakan sebagai berikut :

“Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak tanah, batas-batas, dan ukuran tanah (Putusan MA Nomor 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973)”

2. Bahwa dengan memperhatikan fakta-fakta dan kaidah yurisprudensi di atas, maka gugatan a quo mengandung cacat dalam bentuk gugatan yang kabur (Obscuur Libel), sehingga gugatan tidak memenuhi syarat formil, karenanya gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil, dan berakibat gugatan harus dinyatakan tidak sempurna dan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

#### B. ERROR IN PERSONA

1. Bahwa sebagaimana yang telah Turut Terbanding semula Turut Tergugat sampaikan pada jawaban dan duplik, gugatan Para Pemanding semula Para Penggugat Error In Persona, karena berdasarkan catatan pada buku tanah, yaitu :

- SHM No.607 Luas 783 m2 a.n Hj. NURHANI, Hj.NURHAYANI, M.M, H. ABDI FITRIA, S.Hut., M.P. telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan Akta PPAT JUHRIANSYAH, S.H., M.Kn Nomor 322/2019 Tanggal 11 Juli 2019 kepada ROSINAWATI;
- SHM No.610 Luas 898 m2, a.n Hj.NURHANI, Hj. NURHAYANI, M.M., H.ABDI FITRIA, S.Hut.,M.P. telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan Akta PPAT JUHRIANSYAH, S.H., M.Kn Nomor 42/2018 Tanggal 24 Mei 2018 kepada Haji MUHAMMAD USKIANSYAH, Sarjana Ekonomi;

2. Bahwa berdasarkan fakta di atas sejak tahun 2019 bidang tanah yang menjadi objek sengketa a quo yaitu SHM No.607 telah beralih hak atas



tanahnya kepada ROSINAWATI, dan SHM No.610 sejak tahun 2018 telah beralih hak atas tanahnya kepada Haji MUHAMMAD USKIANSYAH, Sarjana Ekonomi, oleh karena gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat merupakan gugatan yang Error In Persona, maka gugatan a quo patut dan beralasan menurut hukum untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

C. NEBIS IN IDEM

1. Bahwa sebagaimana yang telah Turut Terbanding semula Turut Turut Tergugat sampaikan pada jawaban dan duplik bahwa gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Nebis In Idem, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat ditahun 2018 sudah pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Banjarmasin yang terdaftar dalam register perkara No. 85/Pdt.G/2018/PN Bjm dengan objek sengketa yang sama yaitu:

- SHM No.605 Luas 858 m2 (objek sengketa 1);
- SHM No.607 Luas 783 m2 (objek sengketa 2);
- SHM No.610 Luas 898 m2 (objek sengketa 3).

dan para pihak yang sama yaitu :

- 1) HJ. RUSNANI AHLI WARIS ALM. H. ANANG SUBLI Bin H. DJONAEID BIN MAIL
- 2) SURIANSYAH AHLI WARIS ALM. H. ANANG SUBLI Bin H. DJONAEID BIN MAIL
- 3) HJ. NORLIANI, AHLI WARIS ALM. H. ANANG SUBLI BIN H. DJOENAIID BIN MAIL
- 4) AHIM AHLI WARIS ALM. H. ANANG SUBLI Bin H. DJONAEID BIN MAIL
- 5) MUGENI AHLI WARIS ALM. H. ANANG SUBLI Bin H. DJONAEID BIN MAIL
- 6) MASDIANA AHLI WARIS ALM. H. ANANG SUBLI Bin H. DJONAEID BIN MAIL
- 7) MUJI AHLI WARIS ALM. H. ANANG SUBLI Bin H. DJONAEID BIN MAIL
- 8) MILLY sebagai PARA PEMBANDING SEMULA PARA PENGGUGAT



Melawan :

- 1) H. HILMI (Tergugat I)
- 2) NURHANI (Tergugat II)
- 3) HJ. NURHAYANI, MM (Tergugat III)
- 4) H. ABDI FITRIA, SHUT, MP (Tergugat IV)
- 5) KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN (Turut Terbanding semula Turut Terbanding semula Turut Tergugat )

Yang mana kemudian Pengadilan Negeri Banjarmasin menjatuhkan putusan pada tanggal 17 Desember 2018 menyatakan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tidak diterima (Niet Onvankelijkverklaard), dengan memperhatikan fakta-fakta tersebut maka gugatan a quo mengandung cacat dalam bentuk gugatan Nebis In Idem, sehingga gugatan tidak memenuhi syarat formil, karenanya gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil, dan berakibat gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

2. Bahwa hal ini sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI menyebutkan sebagai berikut :

“ Ada atau tidaknya azas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama” (Putusan MA No.647/K/sip/1973).

“Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek-obyek perkara dan juga Para Pembanding semula Para Penggugat-tergugatnya, yang telah mendapat keputusan dari Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970 No.350 K/Sip/1970), seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak.” (Putusan MA RI No.588 K/Sip/1973).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 12/Pdt.G/2021/PN.Bjm tanggal 16 September 2021, karena baik mengenai pertimbangan hukumnya maupun dalam penerapan



hukumnya adalah sudah tepat, benar dan adil serta tidak ada kesalahan atau kekeliruan dalam menilai fakta-fakta dan bukti-bukti;

2. Bahwa keberatan-keberatan Para Pembanding semula Para Pergugat yang terurai dalam Memori Banding nya tersebut haruslah ditolak, karena hal-hal tersebut telah termuat dengan jelas dalam Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 12/Pdt.G/2021/PN.Bjm tanggal 16 September 2021;
3. Bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat tegaskan Sertipikat Hak Milik Nomor 607 dengan luas 783 M2 terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1289/1979 telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan Akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT JUHRIANSYAH, S.H., M.Kn Nomor 322/2019 Tanggal 11 Juli 2019 kepada ROSINAWATI;
4. Bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat tegaskan Sertipikat Hak Milik Nomor 610 dengan luas 898 M2 terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan dengan Gambar Situasi Nomor 1292/1979 telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan Akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT JUHRIANSYAH, S.H., M.Kn Nomor 42/2018 Tanggal 24 Mei 2018 kepada Haji MUHAMMAD USKIANSYAH, Sarjana Ekonomi;
5. Bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat tegaskan bahwa memang benar Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah menerbitkan :
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 605 atas nama HAJI HILMI dengan luas 858 M2 yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1291/1979;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 607 dengan luas 783 M2 atas nama ROSINAWATI yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1289/1979;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 610 dengan luas 898 M2 atas nama Haji MUHAMMAD USKIANSYAH, Sarjana Ekonomi yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan



pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1292/1979.

yang penerbitannya telah melalui kaidah-kaidah teknis dan prosedur serta berdasarkan ketentuan yang berlaku;

6. Bahwa sebagaimana yang telah Turut Terbanding semula Turut Tergugat sampaikan sebelumnya pada Jawaban dan Duplik bahwa selama proses sampai dengan penerbitan :

- Sertipikat Hak Milik Nomor 605 atas nama HAJI HILMI dengan luas 858 M2 yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1291/1979;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 607 dengan luas 783 M2 atas nama ROSINAWATI yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1289/1979;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 610 dengan luas 898 M2 atas nama Haji MUHAMMAD USKIANSYAH, Sarjana Ekonomi yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1292/1979.

tidak ada keberatan dan atau sanggahan dari pihak manapun, khususnya dari Pihak Para Pembanding semula Para Penggugat sendiri, sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik tersebut telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku. Demikian pula bahwa selama proses dimaksud tidak pernah ada perintah status quo atau penundaan dari Pengadilan atas proses pensertipikatan tanah tersebut, sehingga beralasan menurut hukum prosesnya dilanjutkan sampai dengan penerbitan sertipikat dimaksud. Dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut, maka perbuatan Turut Terbanding semula Turut Tergugat sebagaimana yang diuraikan di atas telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

2. Bahwa adapun riwayat dari:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 605 atas nama HAJI HILMI dengan luas 858 M2 yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan



Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1291/1979 berasal dari bekas Sertipikat Milik Nomor 15 atas nama BAMBANG LISTIYO dengan luas 858 M2 terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 22 Oktober 1979 dengan gambar Situasi Nomor 1291/1979 kemudian dilakukan pelepasan hak sebagaimana Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 58/Ph/PPT.Bjm/1979 Tanggal 22 Desember 1979;

□ Sertipikat Hak Milik Nomor 607 dengan luas 783 M2 atas nama ROSINAWATI yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1289/1979 berasal dari bekas Sertipikat Milik Nomor 13 atas nama BAMBANG LISTIYO dengan luas 783 M2 terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 22 Oktober 1979 dengan gambar Situasi Nomor 1289/1979 kemudian dilakukan pelepasan hak sebagaimana Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 58/Ph/PPT.Bjm/1979 Tanggal 22 Desember 1979;

□ Sertipikat Hak Milik Nomor 610 dengan luas 898 M2 atas nama Haji MUHAMMAD USKIANSYAH, Sarjana Ekonomi yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1292/1979 berasal dari bekas Sertipikat Milik Nomor 16 atas nama BAMBANG LISTIYO dengan luas 898 M2 terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan dengan gambar Situasi Nomor 1292/1979 kemudian dilakukan pelepasan hak sebagaimana Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 58/Ph/PPT.Bjm/1979 Tanggal 22 Desember 1979.

8. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 15/Pemurus Luar, Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Pemurus Luar, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 16/Pemurus Luar merupakan Sertipikat hasil pemisahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 3 dengan luas 32.695 M2 atas nama BAMBANG LISTIYO yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 22 Oktober 1979, dengan Gambar Situasi Nomor 1279/1979, dan Sertipikat Hak Milik No.3/Pemurus Luar tersebut telah dimatikan



karena dipisah-pisah sampai habis menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Pemurus Luar sampai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 53/Pemurus Luar;

9. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 3/Pemurus Luar tersebut merupakan Sertipikat hasil penggabungan dari :

□ Sertipikat Hak Milik Nomor 323 dengan luas 15.570 M2 tercatat pertama kali atas nama HAJI PARSIAH kemudian terjadi peralihan hak kepada BAMBANG LISTIYO berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 1978 No.064/JB/LBT/1978, terletak di Kelurahan Pemurus (sekarang Pemurus Luar) Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 12 Juni 1978, dengan Gambar Situasi Nomor 702/1978, dan;

□ Sertipikat Hak Milik Nomor 330 dengan luas 17.125 M2 tercatat pertama kali atas nama DJUNAID bin DJUHARI kemudian terjadi peralihan hak kepada BAMBANG LISTIYO berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 Agustus 1978 No.080/JB/LBT/1978, terletak di Kelurahan Pemurus (sekarang Pemurus Luar) Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 15 Agustus 1978, dengan Gambar Situasi Nomor 744/1978.

10. Bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat tegaskan terhadap penerbitan Sertipikat-sertipikat induk yaitu:

□ Sertipikat Milik Nomor 15 atas nama BAMBANG LISTIYO dengan luas 858 M2 terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 22 Oktober 1979 dengan gambar Situasi Nomor 1291/1979 kemudian dilakukan pelepasan hak sebagaimana Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 58/Ph/PPT.Bjm/1979 Tanggal 22 Desember 1979;

□ Sertipikat Milik Nomor 13 atas nama BAMBANG LISTIYO dengan luas 783 M2 terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 22 Oktober 1979 dengan gambar Situasi Nomor 1289/1979 kemudian dilakukan pelepasan hak sebagaimana Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 58/Ph/PPT.Bjm/1979 Tanggal 22 Desember 1979;

□ Sertipikat Milik Nomor 16 atas nama BAMBANG LISTIYO dengan luas 898 M2 terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar



Selatan dengan gambar Situasi Nomor 1292/1979 kemudian dilakukan pelepasan hak sebagaimana Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 58/Ph/PPT.Bjm/1979 Tanggal 22 Desember 1979;

- Sertipikat Hak Milik Nomor 3 dengan luas 32.695 M2 atas nama BAMBANG LISTIYO yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 22 Oktober 1979, dengan Gambar Situasi Nomor 1279/1979;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 323 dengan luas 15.570 M2 tercatat pertama kali atas nama HAJI PARSIAH kemudian terjadi peralihan hak kepada BAMBANG LISTIYO berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 1978 No.064/JB/LBT/1978, terletak di Kelurahan Pemurus (sekarang Pemurus Luar) Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 12 Juni 1978, dengan Gambar Situasi Nomor 702/1978, dan;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 330 dengan luas 17.125 M2 tercatat pertama kali atas nama DJUNAID bin DJUHARI kemudian terjadi peralihan hak kepada BAMBANG LISTIYO berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 Agustus 1978 No.080/JB/LBT/1978, terletak di Kelurahan Pemurus (sekarang Pemurus Luar) Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 15 Agustus 1978, dengan Gambar Situasi Nomor 744/1978.

tidak ada keberatan dan atau sanggahan dari pihak manapun, khususnya dari Pihak Para Pembanding semula Para Penggugat sendiri, sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik tersebut telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku. Demikian pula bahwa selama proses dimaksud tidak pernah ada perintah status quo atau penundaan dari Pengadilan atas proses pensertipikatan tanah tersebut, sehingga beralasan menurut hukum prosesnya dilanjutkan sampai dengan penerbitan sertipikat dimaksud. Dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut, maka perbuatan Turut Terbanding semula Turut Tergugat sebagaimana yang diuraikan di atas telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

11. Bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa yang telah dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 13 Agustus 2021, yang dihadiri oleh Majelis Hakim, Para Pembanding semula Para Penggugat,



dan Para Terbanding semula Para Tergugat dan berdasarkan data yang ada pada Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang telah dijadikan sebagai alat bukti Nomor T.T.11, dapat diketahui terhadap objek sengketa yang diakui oleh Para Pembanding semula Para Penggugat sebagai bidang tanah miliknya seluas kurang lebih 12.960 M2 sebagaimana gugatan a quo terdapat bidang-bidang tanah terdaftar lainnya yang tidak digugat oleh Para Pembanding semula Para Penggugat sebagaimana disebelah timur terdapat 9 bidang tanah terdaftar, sebelah barat terdapat 2 bidang tanah terdaftar, dan diantara ketiga objek sengketa yang digugat oleh Para Pembanding semula Para Penggugat terdapat 1 bidang tanah terdaftar, dan hal ini sudah sangat jelas karena terhadap total luas dari 3 objek sengketa yaitu SHM No.605/Pemurus Luar, SHM No.607/Pemurus Luar dan SHM No.610/Pemurus Luar hanya 2.539 M2;

12. Bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Para Pembanding semula Para Penggugat yang bernama SYAFRUDIN yang memberikan kesaksian pada tanggal 19 Agustus 2021, menerangkan bahwa saksi pada tahun 2006 pernah membersihkan tanah objek sengketa yang diakui milik Para Pembanding semula Para Penggugat dan bentuk bidang tanah tersebut lurus rata memanjang, dalam hal ini terdapat perbedaan dengan bentuk bidang tanah yang dapat dilihat di Gambar Situasi Nomor 1279/1979 (daftar bukti T.T.11) yang merupakan induk dari dari 3 objek sengketa yaitu SHM No.605/Pemurus Luar, SHM No.607/Pemurus Luar dan SHM No.610/Pemurus Luar;

13. Bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil Para Pembanding semula Para Penggugat selebihnya, sebab tidak ada relevansinya dengan pokok perkara ini, sehingga patut dan beralasan menurut hukum untuk ditolak atau dinyatakan tidak diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Terbanding semula Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

**DALAM POKOK PERKARA :**

- a. Menyatakan menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya;



- b. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang disampaikan Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;
- c. Menyatakan objek perkara berupa :
- Sertipikat Hak Milik Nomor 605 atas nama HAJI HILMI dengan luas 858 M2 yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1291/1979;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 607 dengan luas 783 M2 atas nama ROSINAWATI yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1289/1979;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 610 dengan luas 898 M2 atas nama Haji MUHAMMAD USKIANSYAH, Sarjana Ekonomi yang terletak di Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjar Selatan yang diterbitkan pada tanggal 5 Maret 1981, dengan Gambar Situasi Nomor 1292/1979. diterbitkan sah demi hukum karena telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- d. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat tersebut ternyata hanya pengulangan dari persidangan pada Pengadilan Tingkat Pertama dan semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, karenanya memori banding tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dengan seksama kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Terbanding semula Kuasa Para Tergugat dan kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Turut Terbanding semula Kuasa Turut Tergugat, yang pada pokoknya sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa serta mencermati berkas perkara beserta salinan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Bjm, tanggal 16 September 2021 dan memori banding yang diajukan oleh para Kuasa



Pembanding semula Kuasa Para Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah berdasarkan alasan hukum yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa dengan demikian kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Terbanding semula Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Terbanding semula Kuasa Turut Tergugat dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam putusan Pengadilan Tinggi, sehingga putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Bjm tanggal 16 September 2021 dapat dipertahankan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat ada pada pihak yang kalah, karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 14 tahun 1970 jo Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Rbg dan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

#### **M E N G A D I L I**

- 1). Menerima permohonan Banding dari Para Pembanding semula para Penggugat;
- 2). menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 16 September 2021 Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Bjm yang dimohonkan banding tersebut;
- 3). Menghukum Para Pembanding semula Para Peggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.00,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin, pada hari Jum'at, tanggal 19 November 2021, oleh kami, Bambang Kustopo, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua Majelis Marisi Siregar, S.H.,M.H dan Moestofa, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, sebagaimana dalam Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 70/PDT/2021/PT BJM putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 14 Desember 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Wartiah. S.Sos, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri para pihak;

Hakim Anggota I,

Hakim Ketua Majelis,

Marisi Siregar, S.H.,M.H.

Bambang Kustopo, S.H.,M.H.

Hakim Anggota II,

Moestofa, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Wartiah. S.Sos.

Perincian ongkos perkara :

1. Meterai putusan ..... Rp. 10.000,00
2. Redaksi putusan ..... Rp. 10.000,00
3. Pemberkasan ..... Rp. 130.000,00

Jumlah ..... Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)