



**PUTUSAN**  
**Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Arsad Bin Sukeri (alm)**, bertempat tinggal di Jalan Sungai Lulut Dalam, RT 006, RW 001, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sujono, S.H., M.H., Ishfi Ramadhan, S.H., M.H. dan Syahrani, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Law Firm SUJONO, S.H., M.H., & PARTNERS yang beralamat di Jalan A. Yani Km. 7,8 Citraland Blok A2, Nomor 06, RT 003, RW 003, Cluster The Sences, Kelurahan Manarap Lama, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar Kalimantan Selatan/ email:sujonosh587@yahoo.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Desember 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Register Nomor 48/PEN.SK/PDT/2022/PN BJB tanggal 8 Maret 2022, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Krisna Aji Kurniawan**, bertempat tinggal di Raya Taman Asri D-48, RT 016, RW 006, Kelurahan Tambak Sumur, Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fakhmi Amrusyi, S.H., M.H., H.A. Rasyid Rahman, S.H., dan Sufianto, S.H., Advokat pada Kantor Hukum "FAKHMI & REKAN" yang beralamat di Jalan Dharma Budi I, Nomor 52, RT 19, Banjarmasin / email: rasyidrahman57@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Register Nomor 63/PEN.SK/PDT/2022/PN BJB tanggal 28 Maret 2022, sebagai **Tergugat**;

*Halaman 1 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb*



2. **Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru**

**Provinsi Kalimantan Selatan**, berkedudukan di Jalan Panglima Batur Timur Nomor 01, Kelurahan Komet, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan diwakili oleh Muhammad Irfan, S.H., M.H., Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Antung Rini Setiawati, S.H., M.Kn, Asih Janu Ariyanto, S.H., Dian Suryani, A. Md, Revi Setia Paulida Sari, Masdanah, Said Husin Abdad dan Yurida Eka Mariyani, memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru/ email:kot-banjarbaru@bpn.go.id berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Februari 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Register Nomor 77/PEN.SK/PDT/2022/PN BJB tanggal 12 April 2022, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 2 Februari 2022 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah atas nama almarhum Sukeri Bin Buntak yang terletak di Jalan A Yani KM / PAL 18.800 berupa 1 (satu) bidang tanah dengan Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor : 117/KT/BB/1963 tanggal 9-10-1963 ditandatangani Kepala Kampung Ulin, dengan diketahui oleh Sayudi, S.AP sebagai Kasi Pemerintahan Kelurahan Landasan Ulin Barat dan saksi Syafrullah sebagai Camat Liang Anggang dengan ukuran :

Panjang : ± 150 depa / 255 meter.

Lebar : ± 25 depa / 42.5 meter.

Atau Luas : ± 6.250 depa / 10.837,5 M2.

Dan dengan batas-batas sebagai berikut :

*Halaman 2 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : dulu dengan Jalan Strat sekarang Jalan A Yani KM / PAL 18.800.
- Sebelah Timur : dulu dengan Sabran A sekarang Rencana jalan/PETER TEH
- Sebelah Selatan : dulu dengan tanah hutan sekarang rencana jalan/ PUSKESMAS Liang Anggang;
- Sebelah Barat : dulu dengan tanah hutan sekarang Parit/H. UNAN

2. Bahwa orang tua Penggugat yaitu Bidah Binti Dulah telah menikah dengan Almarhum Sukeri Bin Buntak dan dalam pernikahan tersebut mempunyai anak sebagai berikut :

- 1.1. Arsad Bin Sukeri.
- 1.2. Arbain Bin Sukeri.
- 1.3. Darau Bin Sukeri.

3. Bahwa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa dari pemberian (hibah) dari almarhum Sukeri Bin Buntak dan dibenarkan oleh saksi-saksi yang mengetahui asal-usul tanah objek sengketa yaitu saksi Suyadi, dan saksi Abdul Gafur.

4. Bahwa Penggugat telah mendaftarkan Penerbitan Sertifikat Hak Milik untuk tanah dikantor Turut Tergugat melalui pegawai yang bekerja dikantor Turut Tergugat, dan pada tanggal 8 Oktober 2021 Penggugat telah menyerahkan berkas-berkas administratif untuk memenuhi persyaratan proses penerbitan Sertifikat atas nama Penggugat, dikantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjarbaru, dan telah menerima bukti tanda terima dokumen dari Turut Tergugat.

5. Bahwa atas permohonan penerbitan sertipikat hak milik atas tanah Penggugat tersebut selanjutnya Turut Tergugat telah mengeluarkan surat jawaban Nomor : 1488/200-63.72/X/2021 tanggal 26 Oktober 2021 yang menyatakan Turut Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat dulu atas nama HAJI GUSTI MUHAMMAD NOOR dan GUSTI FARID (dahulu M.816/Landasan Ulin) sekarang atan nama Tergugat yang pada dasarnya menolak permohonan Penggugat karena atas tanah milik Penggugat telah terbit Sertipikat Hak Milik yang lain yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 atas nama Tergugat, dengan ukuran :

- Panjang :  $\pm$  255 meter.

Halaman 3 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb



- Lebar :  $\pm$  50 meter.
- Atau Luas :  $\pm$  12.729 M2.

Dan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Jendral A Yani Km 19.
- Sebelah Timur : Tanah Negara.
- Sebelah Selatan : Tanah Negara.
- Sebelah Barat : H. Basuni.

6. Bahwa dengan adanya penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat atas nama Tergugat oleh Turut Tergugat, maka Penggugat tidak dapat memperoleh Sertifikat Hak Milik atas tanah Penggugat, padahal kalau dilihat dari tempat dan kedudukan tanah hak milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat tidak sama letaknya dimana milik Penggugat terletak di Jalan A Yani KM / PAL 18.800, Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru sedangkan tanah Tergugat di Jalan A Yani KM 19, Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru terdapat perbedaan jarak dari kedua tanah tersebut.

7. Bahwa berdasarkan fakta yang terjadi sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat yang luasnya 12.729 M2 (dua belas ribu tujuh ratus dua puluh Sembilan meter persegi) terletak di Jalan A Yani KM 19 Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru, sedangkan tanah hak milik Penggugat terletak di Jalan A Yani KM / PAL 18.800, Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru dengan Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor : 117/KT/BB/1963 tanggal 9-10-1963 ditandatangani Kepala Kampung Ulin, dengan diketahui oleh Sayudi, S.AP sebagai Kasi Pemerintahan Kelurahan Landasan Ulin Barat dan saksi Syafrullah sebagai Camat Liang Anggang dengan ukuran :

- Panjang :  $\pm$  150 depa / 255 meter.
- Lebar :  $\pm$  25 depa / 42.5 meter.
- Atau Luas :  $\pm$  6.250 depa / 10.837,5 M2.

Dan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : dulu dengan Jalan Strat sekarang Jalan A Yani KM / PAL 18.800.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : dulu dengan Sabran A sekarang Rencana Jalan/PETER TEH;
- Sebelah Selatan : dulu dengan tanah hutan sekarang rencana jalan/ PUSKESMAS Liang Anggang;
- Sebelah Barat : dulu dengan tanah hutan sekarang Parit/ H. UNAN;

8. Bahwa akibat adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat yang luasnya 12.729 M2 (dua belas ribu tujuh ratus dua puluh Sembilan meter persegi) terletak di Jalan A Yani KM 19 Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru milik Tergugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat mengakibatkan tanah hak milik Penggugat tidak dapat memperoleh Sertipikat Hak Milik dari Turut Tergugat dan menikmati obyek sengketa, karena seluruh bagian tanah Penggugat termasuk kedalam bagian Sertipikat Hak Milik milik Tergugat, dan tentu saja itu sangat merugikan Penggugat dan perbuatan Tergugat itu dapat disebut sebagai perbuatan melawan hukum.

9. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum oleh Tergugat yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yang harus diganti oleh Tergugat baik secara materil dan immateril sebagai berikut:

a. Kerugian materil Penggugat karena tidak dapat memperoleh Sertipikat Hak Milik dan menikmati serta menguasai obyek sengketa hingga gugatan ini diajukan, yakni apabila obyek sengketa tersebut disewakan dengan luasan 10.837,5 M2 sebesar **Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah)** per tahun.

b. Kerugian immateril karena tidak dapat menjual tanah hak milik Penggugat kepada orang lain yang jika dijual dengan harga **Rp. 16.255.000.000,00 (enam belas milyar dua ratus lima puluh lima juta rupiah)**.

c. Maka total kerugian Penggugat sebesar **Rp.16.355.000.00.- (enam milyar tiga ratus lima puluh lima juta rupiah)**.

10. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat secara melawan hukum, maka patut dan beralasan hukum Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memerintahkan dan menghukum Tergugat dan atau siapapun yang memperoleh dan memanfaatkan tanah objek sengketa agar

Halaman 5 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb

#### Disclaimer

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



mengembalikan kepada Penggugat tanpa beban dan biaya apapun juga.

11. Bahwa perbuatan Tergugat telah melawan hukum, maka sudah sepatutnya bagi siapa saja yang memperoleh hak dan yang memiliki surat-surat yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai tanah objek sengketa yang dibuat dan berasal dari perbuatan melawan hukum, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

12. Bahwa agar kepada Tergugat mau melaksanakan putusan ini dengan suka rela, mohon agar Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.1.000.000.- secara tunai setiap harinya bilamana Tergugat lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dapat dilaksanakan.

13. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia mohon agar Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa dan harta benda Tergugat sebagaimana alamat tempat tinggal Tergugat.

14. Bahwa oleh karena adanya penolakan permohonan Sertipikat hak Milik oleh Penggugat kepada Turut Tergugat, maka Penggugat mohon agar Turut Tergugat dihukum untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik untuk dan atas nama Penggugat.

15. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq Majelis Hakim agar putusan perkara ini *in casu* dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum banding dan kasasi.

Berdasarkan uraian dan fakta hukum, serta argumentasi tersebut diatas maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat.
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah atas nama SUKERI Bin BUNTAK yang terletak di Jalan A Yani KM / PAL 18.800 berupa 1 (satu) bidang tanah dengan Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor : 117/KT/BB/1963 tanggal 9-10-1963 ditandatangani

Halaman 6 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kampung Ulin, dengan diketahui oleh Sayudi, S.AP sebagai Kasi Pemerintahan Kelurahan Landasan Ulin Barat dan saksi Syafrullah sebagai Camat Liang Anggang dengan ukuran :

- a. Panjang :  $\pm$  150 depa / 255 meter.
- b. Lebar :  $\pm$  25 depa / 42.5 meter.
- c. Atau Luas :  $\pm$  6.250 depa / 10.837,5 M2.

Dan dengan batas-batas sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : dulu dengan Jalan Strat sekarang Jalan A Yani KM / PAL 18.800.
  2. Sebelah Timur : dulu dengan Sabran A sekarang Rencana Jalan/PETER TEH;
  3. Sebelah Selatan : dulu dengan tanah hutan sekarang rencana jalan/ PUSKESMAS Liang Anggang;
  4. Sebelah Barat : dulu dengan tanah hutan sekarang Parit/ H. UNAN;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrecht Matigedaad*).
5. Menyatakan tidak sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat dulu atas nama HAJI GUSTI MUHAMMAD NOOR dan GUSTI FARID (dahulu M.816/Landasan Ulin) sekarang atas nama **KRISNA AJI KURNIAWAN** (Tergugat) dengan ukuran :

- Panjang :  $\pm$  255 meter.
- Lebar :  $\pm$  50 meter.
- Atau Luas :  $\pm$  12.729 M2.

Dan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Jendral A Yani Km 19.
  - Sebelah Timur : Tanah Negara.
  - Sebelah Selatan : Tanah Negara.
  - Sebelah Barat : H. Basuni.
6. Menghukum Tergugat yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat untuk membayar baik secara materil dan immateril sebagai berikut:
- a. Kerugian materil Penggugat karena tidak dapat memperoleh Sertipikat Hak Milik dan menikmati serta menguasai obyek sengketa hingga gugatan ini diajukan, yakni apabila obyek

Halaman 7 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb



sengketa tersebut disewakan dengan luasan 10.837,5 M2 sebesar **Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah)** per tahun.

b. Kerugian immateril karena tidak dapat menjual tanah hak milik Penggugat kepada orang lain yang jika dijual dengan harga **Rp. 16.255.000.000,00 (enam belas milyar dua ratus lima puluh lima juta rupiah).**

c. Maka total kerugian Penggugat sebesar **Rp.16.355.000.00.- (enam milyar tiga ratus lima puluh lima juta rupiah).**

7. Menghukum Tergugat dan atau siapapun yang memperoleh dan memanfaatkan tanah objek sengketa agar mengembalikan kepada Penggugat tanpa beban dan biaya apapun juga.

8. Menyatakan kepada siapa saja yang memperoleh hak dan yang memiliki surat-surat yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai tanah objek sengketa yang dibuat dan berasal dari perbuatan melawan hukum, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

9. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.1.000.000.- secara tunai setiap harinya bilamana Tergugat lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dapat dilaksanakan.

10. Menyatakan sah sita jaminan terhadap tanah objek sengketa dan harta benda Tergugat sebagaimana alamat tempat tinggal Tergugat.

11. Memerintahkan agar Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik untuk dan atas nama Penggugat.

12. Menyatakan perkara ini *in casu* dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum banding dan kasasi.

13. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk SARAI DWI SARTIKA, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarbaru, sebagai Mediator;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Mei 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan elektronik;

Menimbang, bahwa setelah dibacakan surat gugatan Penggugat, Penggugat mengajukan perubahan gugatan pada tanggal 7 Juni 2022 yang pada pokoknya terhadap petitum angka 5 dihapus atau dihilangkan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban yang termuat didalamnya eksepsi pada tanggal 14 Juni 2022 secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

### ***PLURIUM LITIS CONSORTIUM***

1. Bahwa gugatan Penggugat mengandung ketidaksempurnaan dalam hal subjek Tergugat oleh karena objek sengketa (sebagaimana dimaksud dalam SHM No. **6230** Landasan Ulin Barat tanggal 14 April 1980) diperoleh Tergugat berdasarkan atas jual beli dengan seseorang yang bernama Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid (vide Akta Jual beli No. 1447/2011 – yang dibuat dihadapan Heldian Noor – PPAT di Banjarbaru).
2. Bahwa berdasarkan riwayat bidang tanah sebelum menjadi atas nama Tergugat adalah hak milik atas nama Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid yang diperoleh berdasarkan atas Surat Keputusan Gubernur Kepala daerah Tingkat I Kalimantan Selatan Tanggal 27 Maret 1980 No. SK.208/716/PHT/I-1/BR.
3. Bahwa dengan fakta demikian maka sudah sepatutnya (secara imperatif) pihak yang sejak awal memperoleh hak atas objek sengketa dimaksud yakni Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid diikutsertakan pula sebagai pihak (subjek) Tergugat, untuk lebih memperjelas mengenai riwayat dari objek sengketa dimaksud.
4. Bahwa dikarenakan Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid tidak ditarik sebagai Pihak (Tergugat) dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat adalah kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*).

*Halaman 9 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb*

#### Disclaimer

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



Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1973, No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975, No. 1669 K/Sip/1971 tanggal 29 November 1983 dan No. 938 K/Sip/1971 tanggal 30 September 1972 yang kaedah hukumnya pada pokoknya menyatakan:

***Bilamana dalam Gugatan, Pihak-Pihak yang berperkara tidak dicantumkan secara lengkap, maka Gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima.***

**GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIEBEL)**

5. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang mengandung kekaburan dan ketidakjelasan, oleh karena baik letak dan luas serta batas-batas bidang tanah yang disebut dan dimaksudkan oleh Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor: 117/KT/BB/1963 atas nama Sukeri Bin Buntak **berbeda dengan letak dan luas dan batas-batas bidang** tanah milik Tergugat sebagaimana dimaksud dalam **Sertifikat Hak Milik No. 6230** Landasan Ulin Barat tanggal 14 April 1980.

6. Bahwa di dalam posita gugatannya pada angka (6) Penggugat menyatakan bahwa " ..... *padahal kalau dilihat dari tempat dan kedudukan tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasdan Ulin Barat, **tidak sama letaknya** dimana milik Penggugat terletak di Jalan A, Yani Km / Pal 18.800, Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru, sedangkan tanah Tergugat di Jalan A. Yani Km 19, Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, **terdapat perbedaan jarak dari kedua tanah tersebut**".*

7. Bahwa dengan pernyataan demikian maka jelas menurut hukum bahwasanya Penggugat sendiri yang telah menyatakan letak yang berbeda atas objek sengketa yang diakui sebagai haknya Penggugat dengan bidang tanah milik Tergugat.

8. Bahwa demikian pula berkenaan dengan luas dan batas-batas bidang tanah (objek sengketa), ternyata jauh berbeda pula dengan luas dan batas-batas antara objek sengketa antara yang diakui oleh Penggugat dengan bidang tanah yang menjadi milik Tergugat berdasarkan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 dimaksud.



**KEDUDUKAN HAK SUBJEK PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAS OBJEK SENGKETA**

9. Bahwa Penggugat mendalihkan objek sengketa diperolehnya berdasarkan atas pemberian (*hibah*) dari almarhum Sukeri Bin Buntak dan dibenarkan oleh saksi-saksi yang mengetahui asal usul tanah objek sengketa.

10. Bahwa dengan pernyataan tersebut maka kedudukan dan hak Penggugat tidak jelas dalam hubungannya dengan objek sengketa, apakah berkedudukan sebagai ahliwaris dari Almarhum Sukeri dari perkawinan dengan Bidah Binti Dulah (??) atukah semata-mata sebagai pemilik tunggal yang diperoleh berdasarkan atas hibah.

11. Bahwa menurut hukum antara “waris” dan “hibah” jelas mempunyai konsekuensi hukum yang berbeda. Dengan hibah maka berarti objek sengketa diakui sebagai milik satu-satunya Penggugat dan bukan sebagai bagian dari boedel waris Almarhum Sukeri.

12. Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan yang dikemukakan tersebut di atas, maka sangat beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* untuk menyatakan menolak dan atau setidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa mohon agar uraian dan dalil-dalil yang telah dikemukakan di dalam bagian Eksepsi dianggap terulang dan dipergunakan pula sebagai dalil-dalil jawaban dalam bagian pokok perkara ini.

2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang akan diakui secara tegas pula di dalam jawaban pokok perkara ini.

3. Bahwa pengakuan Penggugat sebagai pemilik atas bidang tanah yang terletak di Jalan A. Yani Km 18.800 Kelurahan Landasan Ulin Barat RT. 011 RW. 03, Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru dengan didasarkan atas Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor: 117/KT/BB/1963 atas nama Sukeri Bin Buntak merupakan pengakuan tanpa dasar hukum yang dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum karena hanya merupakan pengakuan sepihak.

4. Bahwa Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor: 117/KT/BB/1963, merupakan pernyataan sepihak dan bukan produk



hukum yang bisa membuktikan kebenaran hak atas objek sengketa. Dengan perkataan lain meskipun produk tersebut diketahui /dibenarkan oleh Lurah Pejabat Kelurahan Landasan Ulin Barat akan tetapi tidak memberikan legitimasi hak kepada Penggugat atas bidang tanah yang dimaksud, apalagi bidang tanah tersebut belum atau tidak terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. Bahwa dapat diyakini bahwasanya Pejabat Kelurahan Landasan Ulin Barat tersebut tidak mengetahui mengenai sejarah bidang tanah yang dimaksud apabila riwayat tersebut ditarik mundur pada tahun 1963, oleh karenanya jelas tidak mungkin data-data pertanahan terdapat di dalam administrasi Kantor Kelurahan.

6. Bahwa sebaliknya keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 6230 Landasan Ulin Barat tanggal 14 April 1980 tidak patut untuk diragukan kebenaran hukumnya, karena mempunyai riwayat yang panjang serta tersusun/terurut secara sistematis.

7. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 6230 Landasan Ulin Barat tanggal 14 April 1980 pada awalnya bernomor 816 Desa Landasan Ulin (Surat Ukur No. 185 tahun 1980 tanggal 14 April 1980 dan termasuk dalam wilayah Kabupaten Banjar (Martapura), yang kemudian mengalami perubahan menjadi Nomor: 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang, dengan Gambar Situasi No. 1586 tanggal 24 Mei 2018 dan sekarang masuk dalam wilayah Kota Banjarbaru, karena adanya pemekaran wilayah sebagaimana dimaksud berdasarkan Perda No. 02 Tanggal 26 Februari tahun 2004 jo Perda No. 4 tahun 2007.

8. Bahwa berdasarkan riwayatnya Sertifikat Hak Milik No. 6230 Landasan Ulin Barat tanggal 14 April 1980 sebelum menjadi atas nama Tergugat adalah hak milik atas nama **Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid** diperoleh berdasarkan atas **Surat Keputusan Gubernur Kepala daerah Tingkat I Kalimantan Selatan Tanggal 27 Maret 1980 No. SK.208/716/PHT/II-1/BR.**

9. Bahwa Tergugat memperoleh hak atas objek sengketa berdasarkan atas jual beli sebagaimana tertuang di dalam Akta Jual beli Nomor: 1447/2011 tanggal 23 Nopember 2011, yang dibuat dihadapan



Heldian Noor, SH (Pejabat Pembuat Akta Tanah – PPAT – Kota Banjarbaru).

10. Bahwa berdasarkan atas fakta hukum demikian maka Tergugat adalah merupakan seorang pembeli yang beritikad baik dan karenanya menurut (berdasarkan) hukum harus mendapat perlindungan hukum sesuai dengan kaidah hukum yang dikembangkan oleh Yurisprudensi:

– **Putusan MARI No. 942 K/Sip/1973 Tanggal 12 Nopember 1975 :**

“Jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembelinya ..... “

– **Putusan MARI No. 1230 K/Sip/1980 Tanggal 29 Maret 1982 jo Putusan MARI No. 565 K/Sip/1971 Tanggal 8 Maret 1972 :**

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”.

11. Bahwa selain itu pula **Sertifikat Hak Milik No. 6230** Landasan Ulin Barat tanggal 14 April 1980 telah memperoleh Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 17.11.75.03.05391 yang mengindikasikan bahwa objek sengketa atas nama Tergugat sekarang telah memperoleh legitimasi hukum karena NIB merupakan penghubung antara Peta Pendaftaran dan daftar lainnya yang ada dalam proses pendaftaran tanah.

12. Bahwa sepengetahuan Tergugat bahwasanya bidang-bidang tanah sepanjang jalan A. Yani Km 18.000 Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru, sudah tidak ada lagi yang tidak tercatat (terdaftar) haknya dalam bentuk Sertifikat Hak Milik, sehingga keberadaan Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor: 117/KT/BB/1963 atas nama Sukeri Bin Buntak yang dimiliki oleh Penggugat patut untuk diragukan kebenaran dan keasliannya sebagai bukti alas hak.

13. Bahwa setelah sekian lama Penggugat menyatakan sebagai pemilik (1963) akan tetapi baru sekarang menyatakannya setelah kurang lebih 37 (tiga puluh tujuh) tahun maka hal itu merupakan pengakuan dan atau pernyataan yang tidak berdasarkan atas fakta.

14. Bahwa menurut hukum walaupun dianggap benar – *quod non* – maka hak penggugat atas objek sengketa itupun sudah gugur karena



daluwarsa, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1967 KUHPerdara :

*“Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tidak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk”.*

15. Bahwa ketentuan gugurnya hak Penggugat karena daluwarsa sebagaimana dimaksud di atas dikuatkan pula oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor: 499K/Sip/1970 – tanggal 4 Februari 1970 yang kaidah hukumnya menyatakan:

*“Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat diajukan dengan itikad baik”.*

16. Bahwa sehubungan dengan keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 6230 telah lama pendaftarannya (tahun 1980) maka hukum telah memberikan kepastian mengenai tidak dapat diganggugugatnya keberadaannya sebagai bukti hak dalam rangka kepastian hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) menyatakan:

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.*

17. Bahwa dalam hubungannya dengan penerbitan administratif atas Sertifikat Hak Milik No. 6230 yang sudah dijamin kepastian hukumnya, maka orangtua Penggugat yang Bernama Bidah (isteri dari almarhum Sukeri) telah pernah mengajukan gugatan kepada Kantor pertanahan Kota Banjarbaru (Tergugat) melalui Pengadilan Tata Usaha Negara



(PTUN) Banjarmasin sebagaimana terdaftar dalam register No. 01/G/2020/PTUN.Bjm dan kedudukan Tergugat dalam perkara dimaksud adalah sebagai Tergugat.

**18.** Bahwa gugatan orangtua Penggugat (atas nama Bidah Binti Dullah) melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Banjarmasin tersebut telah dinyatakan “tidak dapat diterima” dengan segala pertimbangan hukumnya sebagaimana dimaksud dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Banjarmasin Nomor: 1/G/2020/PTUN.Bjm tanggal 23 Juni 2020 yang selanjutnya dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PT.TUN) Jakarta Nomor 253/B/2020/PTTUN,JKT, Tanggal 5 Nopember 2020.

**19.** Bahwa perkara (sengketa) keputusan tata usaha negara tersebut sekarang ini telah berkekuatan hukum tetap dan pasti karena tidak ada upaya hukum Kasasi oleh pihak Penggugat, sebagaimana ditegaskan dan berdasarkan atas Surat Keterangan Berkekuatan Hukum tetap Nomor W2 TUN.3/1/1799/HK.06/XII/2020 tanggal 30 Desember 2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin.

**20.** Bahwa berdasarkan atas sengketa Tata Usaha Negara tersebut maka menurut hukum (administratif) tidak ada permasalahan berkenaan dengan keabsahan dan atau legalitas dari Sertifikat Hak Milik No. 6230 yang sekarang menjadi hak milik Tergugat.

**21.** Bahwa berdasarkan atas uraian dalil – dalil dan alasan-alasan yang dikemukakan maka jelas menurut hukum tidak mengenai adanya indikasi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat berkenaan dengan hak kepemilikan Tergugat atas objek sengketa.

**22.** Bahwa mengenai adanya penolakan Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru (Turut Tergugat) terhadap permohonan pendaftaran atas tanah yang diajukan oleh Penggugat, maka hal itu bukan menjadi persoalan hukum Tergugat, melainkan sepenuhnya menyangkut hak dan kewenangan dari Turut Tergugat dengan segala penilaian hukumnya pula.

**23.** Bahwa dengan kenyataan itu pula maka segala tuntutan Penggugat baik mengenai pernyataan tidak sah atas Sertifikat Hak Milik No. 6230 tuntutan ganti kerugian, tuntutan uang paksa (dwangsom) dan permohonan sita jaminan di dalam perkara gugatan a quo, menurut



hukum tidak terbukti menurut hukum sehingga haruslah dipertimbangkan untuk dinyatakan ditolak.

**24.** Bahwa secara keseluruhan dalil-dalil gugatan merupakan gugatan yang tidak berdasarkan atas fakta hukum sebenarnya melainkan didasarkan atas asumsi-asumsi semata-mata karenanya beralasan menurut hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan sebagaimana dikemukakan di atas maka Tergugat mohon dengan hormat agar kiranya Majelis Hakim yang berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya karena tepat dan beralasan menurut hukum.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban yang termuat didalamnya eksepsi pada tanggal 14 Juni 2022 secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut;

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, baik dalam Gugatan maupun dalam Replik, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa benar adapun objek gugatan Penggugat yaitu :
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 6230 (d.h. 816) Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang (d.h. Landasan Ulin), Kota Banjarbaru (d.h. Daerah Tk. II Banjar), pengeluaran sertipikat tanggal 14 April 1980, Surat Ukur Nomor : 1586/Land. Ulin Barat/2018 tanggal 24 Mei 2018 (d.h. GS 185/80) Seluas 12.729 M<sup>2</sup> atas nama Krisna Aji Kurniawan.
3. Bahwa Turut Tergugat sudah benar melakukan penerbitan sertipikat tersebut juga sudah melakukan dengan sebaik mungkin dan



tidak ada kekeliruan, sesuai prosedur yang berlaku pada saat itu dengan tahapan-tahapan yang sebagaimana mestinya;

4. Secara yuridis, Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat (termasuk Sertipikat Hak Milik) merupakan surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang diatur dan dijamin oleh Undang-Undang sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (20) dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, baik untuk melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan;

5. Bahwa Turut Tergugat tidak perlu menanggapi dalil gugatan Penggugat lainnya karena tidak berkaitan langsung dengan diri Turut Tergugat.

**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 seluruh dalil-dalil Penggugat, baik dalam Gugatan maupun dalam Replik, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Turut Tergugat;

3. Bahwa Turut Tergugat sudah benar melakukan penerbitan sertipikat tersebut juga sudah melakukan dengan sebaik mungkin dan tidak ada kekeliruan, sesuai prosedur yang berlaku pada saat itu dengan tahapan-tahapan yang sebagaimana mestinya;

4. Secara yuridis, Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat (termasuk Sertipikat Hak Milik) merupakan surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang diatur dan dijamin oleh Undang-Undang sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (20) dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, baik untuk melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan;

5. Bahwa Turut Tergugat tidak perlu menanggapi dalil gugatan Penggugat lainnya karena tidak berkaitan langsung dengan diri Turut Tergugat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik pada tanggal 21 Juni 2022;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan Duplik secara elektronik pada tanggal 28 Juni 2022;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Arsyad diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Bukti Alas Hak berupa Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor 117/KT/BB/1963, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2021 atas nama wajib pajak Bidah dengan objek pajak tanah yang harus dibayar sejumlah Rp3.051.699, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Meninggal Dunia/ Kematian Nomor: 474.3/04/Kep.JLP-1 tanggal 26 April 2016, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Tanda Terima Dokumen, Nomor Berkas Permohonan: 20997/2021 tanggal 8 Oktober 2021, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Jawaban dari Kantor BPN Banjarbaru Nomor: 1488/200-63.72/X/2021 tanggal 26 Oktober 2021, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat (dahulu M.816/Landasan Ulin), diberi tanda bukti P-7;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 berupa fotokopi setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat

Halaman 18 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb



bertanda P-2, P-3 dan P-7 berupa fotokopi tanpa asli, bukti surat tersebut seluruhnya telah dibubuhi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi Abdul Gafar

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat saat mendatangi rumah Saksi sekitar tahun 2020 dengan maksud untuk mengurus surat tanah miliknya agar didaftarkan ke kantor BPN Kota Banjarbaru untuk dibuatkan sertifikat hak milik;
- Bahwa Saksi adalah Ketua RT 11 pada tahun 2008 sampai dengan 2011 kemudian menjabat kembali pada tahun 2020 sampai dengan sekarang di wilayah objek sengketa;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa atau diakui milik Penggugat terletak di Jalan A. Yani Km. 18,800 Kota Banjarbaru dengan lebar 42,5 m dan panjangnya 255 m;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa untuk sebelah utara berbatasan dengan Jalan A. Yani Km. 18,800, sebelah selatan berbatasan dengan Puskesmas, sebelah barat berbatasan dengan tanah H. Yunan dan sebelah timur berbatasan dengan tanah Peter teh;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah dan Saksi sudah mengecek tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat SKT asli tanah tersebut sebagaimana bukti surat P-2;
- Bahwa alas hak Penggugat atas tanah tersebut berupa Surat Keterangan Tanah atau SKT tahun 1963 atas nama Sukri Bin Buntak untuk nomornya Saksi lupa;
- Bahwa Sukri adalah orang tua Penggugat dan Buntak adalah kakek dari Penggugat;
- Bahwa selain SKT, Penggugat membawa surat keterangan waris yang dibuat sendiri oleh Penggugat dan bukan surat keterangan waris dari kelurahan;
- Bahwa ahli waris dari Sukri sesuai dengan surat keterangan waris yang dibawa oleh Penggugat saat itu yaitu Kabri, Arsad, Arbain dan satu orang perempuan namun Saksi lupa namanya;



- Bahwa berdasarkan keterangan Penggugat, tanah Penggugat awalnya milik Buntak yang merupakan ayah dari Sukri yang kemudian diwariskan kepada Sukri dan sekarang diwariskan kepada Penggugat yang merupakan anak dari Sukri;
- Bahwa Penggugat ingin membuat sertifikat tanah tersebut karena saat itu tanah tersebut ingin dijual Penggugat kepada seseorang yang bernama H. Jahrian;
- Bahwa pada saat itu Penggugat sudah melengkapi persyaratannya;
- Bahwa pengajuan untuk pembuatan sertifikat oleh Penggugat tersebut awalnya disetujui oleh pihak BPN namun setelah itu, tidak dapat dilanjutkan oleh pihak BPN karena tanah tersebut terlapis dengan milik orang lain yaitu Tergugat yang sudah memiliki sertifikat atas nama Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut terlapis dari pihak kelurahan agar diketahui setelah pengukuran dari BPN ternyata terdapat tanah lain yang sudah bersertifikat di atas tanah tersebut;
- Bahwa patok pada saat pengukuran dipasang oleh Saksi dan Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut pernah dibersihkan oleh Saksi Khairullah karena disuruh oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ukuran tanah milik Tergugat lebih luas daripada tanah milik Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut berbatasan dengan bangunan tidak permanen yang ditempati oleh Ibu Idah sedangkan tanahnya adalah milik H. Yunan;
- Bahwa pada tahun 2020 pagar seng tersebut masih belum ada, baru-baru ini saja pagar seng tersebut dibangun;
- Bahwa terdapat perubahan kilometer di wilayah objek sengketa tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi jarak batas kilometer baru dengan objek sengketa sekitar 200 m;

## 2. Saksi Basuni

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi adalah sepupu dua kali dengan Penggugat;
- Bahwa orang tua Penggugat mempunyai tanah di Jalan A. Yani Km. 18,800 kota Banjarbaru dan sekarang tanah tersebut dimiliki oleh Penggugat;

Halaman 20 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb



- Bahwa ayah Penggugat bernama Sukri Bin Buntak;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut yaitu sebelah utara berbatasan dengan Jalan A. Yani, sebelah selatan berbatasan dengan Puskesmas, sebelah timur berbatasan dengan Tebeng, dan sebelah barat berbatasan dengan tanah milik H. Yunan;
- Bahwa ukuran tanah Penggugat yaitu lebar 42,5 m dan panjang 255 m;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alas hak tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah tersebut milik orang tuanya Penggugat karena diberitahu oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah berjualan selama 2 (dua) tahun di depan objek sengketa tersebut karena diminta Penggugat namun satu bulan yang lalu Saksi sudah tidak berjualan lagi;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya pengukuran tanah tersebut oleh BPN sekitar 8 (delapan) bulan yang lalu;
- Bahwa pada saat pengukuran tersebut yang hadir dari pihak BPN, Penggugat, Ketua RT dan Saksi;
- Bahwa penunjukan batas-batas tanah pada saat pengukuran oleh BPN dilakukan oleh Penggugat dan Ketua RT;

### 3. Saksi Khairullah

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi adalah Paman Penggugat;
- Bahwa permasalahan dalam perkara ini adalah Penggugat memiliki tanah dan ada orang lain yang mengakui kepemilikan tanah tersebut juga;
- Bahwa tanah milik Penggugat didapatkan dari warisan ayahnya yang bernama Sukri;
- Bahwa tanah milik Penggugat tersebut terletak di Jalan A. Yani Km. 18,800 Kota Banjarbaru;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut sebelah Utara berbatasan dengan Jalan A. Yani km. 18,800, sebelah selatan berbatasan dengan puskesmas, sebelah timur berbatasan dengan Tebeng, sebelah barat berbatasan dengan H. Yunan;
- Bahwa ukuran tanah tersebut yaitu lebar 42,5 m dan panjang 255 m yang diketahui Saksi karena diberitahu oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alas hak tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan Penggugat memiliki tanah tersebut;



- Bahwa ayah Penggugat sudah meninggal dan ibunya bernama Bidah masih hidup;
- Bahwa Sukri dan Bidah mempunyai 4 (empat) orang yang bernama Kabri alm., Arsad, Arbain dan Darawiyah;
- Bahwa Saksi pernah diminta tolong oleh Penggugat untuk menebasi rumput di tanah tersebut pada tahun lalu;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.6230 tahun 2018 - Gambar Situasi (GS) No. 1586 tahun 2018 NIB: 17.11.75.03-05391 (dahulu SHM No.816 tahun 1980 - GS No.185 tahun 1980) Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru atas nama KRISNA AJI KURNIAWAN, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No.1447 / 2011, tanggal 23 Nopember 2011, antara H.Gusti Muhammad Noor dan H. Gusti Farid dengan Drs. KRISNA AJI KURNIAWAN, MM ( Pembeli) dibuat dihadapan HELDIAN NOOR, SH. Notaris/PPAT Kota Banjarbaru, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Surat Setoran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), atas nama WAjib Pajak Drs.KRISNA AJI KURNIAWAN, MM (Tergugat), yang diterima oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan & Asset Daerah Kota Banjarbaru tertanggal 23 Nopember 2011, diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Tanda Bukti Penerimaan tertanggal 24 Nopember 2011 dari Bendahara Penerimaan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan & Asset Daerah Kota Banjarbaru uang sebesar Rp178.500.000 (seratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan PBB tahun 2006 atas SHM No.816, seluas 12.729 M persegi, objek tanah diatas terletak di Jl. A.Yani Km.18.900 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru atas nama H. Gusti Muhammad Noor (salah seorang pemilik asal) sebelum dijual-belikan kepada Tergugat, diberi tanda bukti T-5a;
6. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB 2006 sebesar Rp549.893,00, diberi tanda bukti T-5b;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Surat Pemberitahuan PBB tahun 2007 atas SHM No.816, seluas 12.729 M persegi, objek tanah diatas terletak di Jl. A.Yani Km.18.900 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru atas nama H. Gusti Muhammad Noor (salah seorang pemilik asal) sebelum dijual-belikan kepada Tergugat, diberi tanda bukti T-6a;
8. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB 2007 sebesar Rp610.992,00, diberi tanda bukti T-6b;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan PBB tahun 2008 atas SHM No.816, seluas 12.729 M persegi, objek tanah diatas terletak di Jl. A.Yani Km.18.900 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru atas nama H. Gusti Muhammad Noor (salah seorang pemilik asal) sebelum dijual-belikan kepada Tergugat, diberi tanda bukti T-7a;
10. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2008 sebesar Rp610.992,00, diberi tanda bukti T-7b;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan PBB tahun 2010 atas SHM No.816, seluas 12.729 M persegi, objek tanah diatas terletak di Jl. A.Yani Km.18.900 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru atas nama H. Gusti Muhammad Noor (salah seorang pemilik asal) sebelum dijual-belikan kepada Tergugat, diberi tanda bukti T-8a;
12. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun PBB 2010 sebesar Rp7.255.930,00 diberi tanda bukti T-8b;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan PBB tahun 2011 atas SHM No.816, seluas 12.729 M persegi, objek tanah diatas terletak di Jl. A.Yani Km.18.900 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru atas nama H. Gusti Muhammad Noor (salah seorang pemilik asal) sebelum dijual-belikan kepada Tergugat, diberi tanda bukti T-9a;
14. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB 2011 sebesar Rp7.400.641,00, diberi tanda bukti T-9b;
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan PBB tahun 2019 atas SHM No.816, seluas 12.729 M persegi, objek tanah diatas terletak di Jl. A.Yani Km.18.900 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru atas nama H. Gusti Muhammad Noor (salah seorang pemilik asal) sebelum dijual-belikan kepada Tergugat, diberi tanda bukti T-10a;

Halaman 23 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb



16. Fotokopi Struk Pembayaran PBB tahun 2019 Banjarbaru sebesar Rp8.528.430,00, diberi tanda bukti T-10b;
17. Fotokopi Struk Pembayaran PBB Tahun 2021 atas objek tanah terletak di Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru atas nama KRISNA AJI KURNIAWAN (Tergugat), sebesar Rp9.756.523,00, diberi tanda bukti T-11;
18. Fotokopi Struk Pembayaran PBB Tahun 2022 atas objek tanah terletak di Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru atas nama KRISNA AJI KURNIAWAN (Tergugat), sebesar Rp10.319.400,00, diberi tanda bukti T-12;
19. Fotokopi Surat Serah Terima Dokumen Barang Jaminan/Harta Kekayaan Penanggung Hutang/Penjamin Hutang Nomor: SSTDBJ-36/WPN.05/KP.0404/1999 tanggal 28 Juli 1999 dari Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Banjarmasin kepada H. Gusti Farid Wajedi (sebagai Penanggung Hutang/Penjamin Hutang atas nama Gusti Achmad Saidi Noor) berupa : SHM No.816 an. H.Gusti Muhammad Noor Cs, dan Sertifikat Hipotik No.8 tanggal 19 Pebruari 1993, diberi tanda bukti T-13;
20. Fotokopi Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin No.1/G/2020/PTUN.Bjm Tanggal 24 Juni 2020, diberi tanda bukti, T-14;
21. Fotokopi Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No.253/B/2020/PTTUN.Jkt Tanggal 23 Nopember 2020, diberi tanda bukti T-15;
22. Fotokopi Surat Keterangan Berkuatan Hukum Tetap dari Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin No.W2.TUN . 3/1799/HK.06/XII/2020, Tanggal 30 Desember 2020, diberi tanda bukti T-16;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-16 berupa fotokopi setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda T-8a, T-8b, T-9a, T-9b dan T-13 fotokopi tanpa asli dan bukti surat tersebut seluruhnya telah dibubuhi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 24 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb*



## 1. Saksi Yuslian Noor

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat karena pernah diminta oleh Tergugat untuk membantu pemuktahiran data SHM milik Tergugat pada bulan Mei tahun 2018 pada saat Saksi bekerja di Kantor Notaris Heldian Noor ;
- Bahwa Saksi bekerja di Kantor Notaris Heldian Noor sejak tahun 2004 dan sudah berhenti bekerja pada tahun 2019;
- Bahwa Tergugat datang meminta bantuan karena pada saat itu ada ketentuan baru dan pemekaran wilayah, maka pihak Badan Pertanahan Nasional) meminta untuk diperbaharui data – data semua pemilik SHM untuk didaftarkan kembali ke BPN atau Turut Tergugat;
- Bahwa menurut sertifikat yang lama milik Tergugat objek tanah tersebut berada di Kelurahan dan Kecamatan Landasan Ulin, Kabupaten Banjar dan setelah pemuktahiran data, objek tanah tersebut berubah menjadi di Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru;
- Bahwa Saksi kurang ingat letak tanah tersebut berada di Jalan Ahmad Yani Km berapa namun objek tanah tersebut bersampingan dengan pabrik batako;
- Bahwa batas-batas tanah Tergugat yaitu sebelah utara berbatasan dengan Jalan A. Yani, sebelah barat berbatasan dengan tanah kosong, sebelah timur berbatasan dengan pabrik batako dan untuk sebelah selatan Saksi lupa;
- Bahwa luas tanah milik Tergugat tersebut adalah 12.729 m<sup>2</sup>;
- Bahwa sesuai dengan SHM, Tergugat membeli tanah tersebut dari Saudara Gusti Farid sekitar tahun 2011;
- Bahwa kondisi objek tanah pada tahun 2018 pada saat pemuktahiran data SHM tersebut berupa tanah kosong yang ditumbuhi semak belukar;
- Bahwa setelah permohonan pemuktahiran data SHM tersebut, pihak BPN melihat objek tanah dan mengambil titik kordinatnya menggunakan alat GPS;
- Bahwa SHM Tergugat saat ini sudah selesai diperbaharui oleh BPN yang dulunya SHM Nomor 816 menjadi SHM Nomor 6230;

## 2. Saksi Gusti Muhammad Rifat

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat yang mana orang tua Saksi menjual tanah kepada Penggugat pada tahun 2011;

Halaman 25 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa orang tua Saksi bernama Gusti Muhammad Noor;
- Bahwa letak tanah tersebut di Jalan A. Yani Km. 18,900 namun Saksi tidak mengetahui secara jelasnya;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa orang tua saksi memiliki bidang tanah di sekitar Landasan Ulin yang letaknya sebelah kanan jika dari arah Banjarmasin sejak Saksi masih bersekolah SD dan Saksi melihat nama orang tua Saksi tertera pada plang di atas tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut selain dimiliki oleh orang tua Saksi juga dimiliki oleh adiknya yang bernama Gusti Farid;
- Bahwa sebelum dijual kepada Tergugat, tanah tersebut berbatasan dengan orang yang memiliki usaha gorong-gorong dan sampai sekarang Saksi melihat masih ada;
- Bahwa tanah tersebut juga berbatasan dengan H.Yunan yang diketahui Saksi dari orang tua Saksi;
- Bahwa awalnya tanah dibeli oleh Ayah Saksi dengan harga Rp400.000,00 (empat ratus ribu) dan dibayar secara bertahap hingga lunas;
- Bahwa Ayah Saksi pernah menjaminkan tanah tersebut ke Bank;
- Bahwa Saksi ikut mendampingi Ayah Saksi untuk mengurus penjualan tanah tersebut ke notaris Linda Kenari dan Saksi mendengar info karena beda wilayah maka dilanjutkan ke Notaris yang lainnya namun Saksi tidak tahu namanya dan saat itu, Saksi mendampingi Ayah Saksi ke notaris untuk penandatanganan;
- Bahwa Saksi bertemu Tergugat hanya 1 (satu) kali pada saat jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat membeli dengan harga sekitar Rp3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dan pembayarannya ditransfer melalui rekening Saksi;
- Bahwa pada saat tanah dijual dalam keadaan tidak ada bangunan di atasnya namun didepan tanah tersebut ada bangunan tidak permanen berjualan helm dan bangunan tidak permanen tersebut sudah tidak ada lagi ketika akan dibeli;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

*Halaman 26 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 6230 (dahulu Nomor 816) Kelurahan Liang Anggang, Kecamatan Landasan Ulin Barat, Kota Banjarbaru, diberi tanda bukti TT-1;
- Fotokopi Surat Nomor: 556/200-63.72/X/2019 perihal Informasi Berkas Permohonan Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Karena Overlap atas nama Bidah tanggal 14 Oktober 2019, diberi tanda bukti TT-2;
- Fotokopi Surat Nomor: 1488/200-63.72/X/2021 perihal Informasi Pelayanan Permohonan Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah atas nama Arsyad tanggal 26 Oktober 2021, diberi tanda bukti TT-3;
- Fotokopi Gambar Hasil Pengukuran atas nama M. Arsyad, diberi tanda bukti TT-4;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TT-1 sampai dengan TT-4 berupa fotokopi setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bukti surat tersebut seluruhnya telah dibubuhi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa pada hari Selasa, tanggal 19 Juli 2022 dengan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan kesimpulan secara elektronik pada tanggal 23 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi sehingga mohon putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI:

*Halaman 27 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb*



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban selain memuat bantahan terhadap pokok perkara juga terdapat di dalamnya eksepsi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti terhadap eksepsi dari Tergugat yang kemudian dikelompokkan sebagai berikut;

**1. Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consurtium)** disebabkan riwayat bidang tanah milik Tergugat sebelumnya diperoleh hak atas tanah dari Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid namun Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid tidak ditarik sebagai Tergugat dalam perkara a quo sehingga gugatan pengugat kurang pihak (**Eksepsi Plurium Litis Consurtium**);

**2. Gugatan Kabur dan tidak jelas (Obscuur Lible)** disebabkan letak, batas-batas tanah dan luas tanah tanah yang dimaksud Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor: 117/KT/BB/1963 atas nama Sukeri Bin Buntak berbeda dengan tanah milik Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat tanggal 14 April 1980 di mana tanah milik Penggugat terletak di Jl. A.Yani km. 18,800, Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru sedangkan tanah milik Tergugat di Jl. A.Yani km. 19, Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru;

**3. Kedudukan hak subjek penggugat tidak jelas atas objek sengketa** karena Penggugat mendalihkan objek sengketa diperolehnya berdasarkan atas pemberian (hibah) dari almarhum Sukeri Bin Buntak namun kedudukan dan hak Penggugat tidak jelas dalam hubungannya dengan objek sengketa yaitu Penggugat berkedudukan sebagai ahli waris dari Almarhum Sukeri atau Penggugat semata-mata sebagai pemilik tunggal yang diperoleh berdasarkan atas hibah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan masing-masing eksepsi di atas yaitu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap **eksepsi Gugatan Penggugat kurang pihak** oleh karena tanah milik Tergugat sebelumnya diperoleh hak atas tanah dari Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid namun Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid tidak ditarik sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat berhak dalam menentukan pihak-pihak yang ditarik atau dijadikan sebagai Tergugat dalam suatu perkara bilamana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat merasa haknya atau kepentingan dilanggar oleh Tergugat dan terdapat kepentingan hukum antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat gugatan Penggugat bahwa permasalahan inti gugatan Penggugat adalah Penggugat tidak dapat memperoleh sertifikat hak milik atas tanah Penggugat karena seluruh bagian tanah Penggugat termasuk dalam tanah Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru milik Tergugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat selaku BPN Kota Banjarbaru sehingga terdapat sengketa kepemilikan atas tanah antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat dan bukti surat bertanda T-2 berupa Akta Jual Beli No.1447 / 2011 tanggal 23 Nopember 2011 yang menerangkan bahwa Tergugat sebelumnya membeli tanah tersebut dari Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid sebagai Penjual berdasarkan jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT sehingga pemegang hak pada Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru menjadi atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat diajukan terhadap kepemilikan tanah yang telah bersertifikat yang mana telah terjadi balik nama dari penjual atas nama Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid menjadi atas nama Tergugat karena adanya jual beli tanah dihadapan PPAT sehingga pihak yang berkaitan langsung dengan kepentingan hukum Penggugat adalah Tergugat saja dan tidak termasuk penjual tanah sebelumnya sehingga tidak ditariknya Penjual sebagai pihak dalam perkara a quo tidak menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak, dengan demikian eksepsi dari Tergugat tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **eksepsi Gugatan Kabur dan tidak jelas (Obscuur Lible)** oleh karena letak, batas-batas tanah dan luas tanah Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor: 117/KT/BB/1963 atas nama Sukeri Bin Buntak berbeda dengan tanah milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat di mana tanah milik Penggugat terletak di Jl. A.Yani km. 18,800, Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru sedangkan

Halaman 29 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb



tanah milik Tergugat di Jl. A.Yani km. 19, Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada posita angka 6 dan 8 menyatakan pada pokoknya bahwa Penggugat tidak dapat memperoleh Sertipikat Hak Milik atas tanah Penggugat karena seluruh bagian tanah Penggugat termasuk tanah milik Tergugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat padahal dilihat dari letak tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat tidak sama dimana tanah milik Penggugat terletak di Jalan A Yani KM / PAL 18.800, Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru sedangkan tanah milik Tergugat di Jalan A Yani KM 19, Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru sehingga dirasa sangat merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa permasalahan inti pokok gugatan Penggugat pada dasarnya berkaitan tentang sengketa kepemilikan bahwa sebagian besar atau hampir keseluruhan tanah milik Penggugat termasuk tanah milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat namun terdapat perbedaan berkaitan letak, batas-batas dan luas tanah;

Menimbang, bahwa meskipun terdapat perbedaan atas letak, batas-batas tanah dan luas tanah antara tanah milik Penggugat dengan tanah milik Tergugat sebagaimana telah diuraikan secara jelas dalam gugatan Penggugat tidak menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas sedangkan berkaitan dengan apakah tanah milik Penggugat sebagaimana dalil gugatan termasuk tanah milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat masih memerlukan pembuktian dalam pokok perkara, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat tidak beralasan dan harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **Eksepsi mengenai kedudukan hak subjek penggugat tidak jelas atas objek sengketa** karena Penggugat mendalihkan objek sengketa diperolehnya berdasarkan atas pemberian (hibah) dari almarhum Sukeri Bin Buntak namun kedudukan dan hak Penggugat tidak jelas dalam hubungannya dengan objek sengketa yaitu Penggugat berkedudukan sebagai ahli waris dari Almarhum Sukeri atau Penggugat semata-mata sebagai pemilik tunggal yang diperoleh berdasarkan atas hibah;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan perolehan hak atas tanah kepada Penggugat apakah berasal dari waris maupun diperoleh dari hibah



telah menyangkut dengan materi pokok perkara yang masih memerlukan pembuktian, sehingga eksepsi dari Tergugat tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya **terhadap Eksepsi Turut Tergugat** yang menyatakan pada pokoknya Turut Tergugat sudah benar melakukan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 6230 (dahulu Nomor 816) Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang (dahulu Landasan Ulin), Kota Banjarbaru (dahulu Daerah Tk. II Banjar) Seluas 12.729 M<sup>2</sup> atas nama Krisna Aji Kurniawan (Tergugat) dan tidak ada kekeliruan, sesuai prosedur yang berlaku pada saat itu dengan tahapan-tahapan yang sebagaimana mestinya, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut bukan berkaitan dengan formalitas gugatan atau materi eksepsi melainkan telah menyangkut pokok perkara dan memerlukan pembuktian sehingga patut pula eksepsi Turut Tergugat untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, oleh karena dalil dalam eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya ditolak maka Majelis Hakim menyatakan Eksepsi tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya dan dilanjutkan dengan pertimbangan pokok perkara;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa berkaitan dengan perubahan gugatan yang diajukan Penggugat sebelum jawaban merupakan hak Penggugat sepanjang tidak bertentangan dengan Pasal 127 Rv;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan perubahan gugatan Penggugat bahwa perubahan tersebut berkaitan dengan pengurangan petitum gugatan dan tidak bertentangan dengan Pasal 127 Rv sehingga Majelis Hakim berpendapat perubahan gugatan penggugat beralasan hukum untuk diubah;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam gugatan Penggugat tanggal 2 Februari 2022 dan perubahan gugatan Penggugat di atas sehingga gugatan Penggugat tanpa ada petitum angka 5 karena telah dihapus;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat gugatan Penggugat yang menjadi persoalan pokok gugatan Penggugat adalah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah atas nama almarhum Sukeri Bin Buntak yang terletak di Jalan A Yani KM / PAL 18.800 berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor : 117/KT/BB/1963 tanggal 9-10-1963 dengan luas 10.837,5 M2 dengan batas-batas yaitu

- Sebelah Utara : dulu dengan Jalan Strat sekarang Jalan A Yani KM / PAL 18.800;
- Sebelah Timur : dulu dengan Sabran A sekarang Rencana jalan/PETER TEH
- Sebelah Selatan : dulu dengan tanah hutan sekarang rencana jalan/ PUSKESMAS Liang Anggang;
- Sebelah Barat : dulu dengan tanah hutan sekarang Parit/H. UNAN

2. Bahwa orang tua Penggugat adalah Bidah Binti Dulah dan Almarhum Sukeri Bin Buntak dan dalam pernikahannya mempunyai anak yaitu Arsad Bin Sukeri (Penggugat), Arbain Bin Sukeri dan Darau Bin Sukeri;

3. Bahwa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa tersebut dari pemberian (hibah) dari almarhum Sukeri Bin Buntak;

4. Bahwa Penggugat mengajukan permohonan penerbitan sertipikat hak milik atas tanah Penggugat tersebut selanjutnya Turut Tergugat mengeluarkan surat jawaban Nomor : 1488/200-63.72/X/2021 tanggal 26 Oktober 2021 yang menyatakan Turut Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat dulu atas nama HAJI GUSTI MUHAMMAD NOOR dan GUSTI FARID (dahulu M.816/Landasan Ulin) sekarang atas nama Tergugat yang pada dasarnya menolak permohonan Penggugat karena atas tanah milik Penggugat telah terbit Sertipikat Hak Milik yang lain yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 atas nama Tergugat, dengan Luas : ± 12.729 M2 dan batas-batas tanah yaitu:

- Sebelah Utara : Jalan Jendral A Yani Km 19.
- Sebelah Timur : Tanah Negara.
- Sebelah Selatan : Tanah Negara.
- Sebelah Barat : H. Basuni.

5. Bahwa akibat adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat milik Tergugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat mengakibatkan Penggugat tidak dapat memperoleh Sertipikat Hak Milik

*Halaman 32 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb*



atas tanah milik Penggugat dari Turut Tergugat dan menikmati obyek sengketa karena seluruh bagian tanah Penggugat termasuk ke dalam bagian Sertipikat Hak Milik milik Tergugat sehingga merugikan Penggugat dan perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawaban membantah atas gugatan Penggugat yang pada pokoknya:

1. Bahwa Penggugat sebagai pemilik atas bidang tanah yang terletak di Jalan A. Yani Km 18.800 Kelurahan Landasan Ulin Barat RT. 011 RW. 03, Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru dengan didasarkan atas Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor: 117/KT/BB/1963 atas nama Sukeri Bin Buntak merupakan pengakuan sepihak dan tidak berdasar hukum;
2. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 6230 Landasan Ulin Barat tanggal 14 April 1980 telah berdasar hukum karena mempunyai riwayat yang panjang serta tersusun/terurut secara sistematis.
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 6230 Landasan Ulin Barat tanggal 14 April 1980 pada awalnya bernomor 816 Desa Landasan Ulin (Surat Ukur No. 185 tahun 1980 tanggal 14 April 1980 dan termasuk dalam wilayah Kabupaten Banjar (Martapura) yang kemudian mengalami perubahan menjadi Nomor: 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang, dengan Gambar Situasi Nomor 1586 tanggal 24 Mei 2018 dan sekarang masuk dalam wilayah Kota Banjarbaru, karena adanya pemekaran wilayah;
4. Bahwa Tergugat memperoleh hak atas objek sengketa berdasarkan atas jual beli sebagaimana Akta Jual beli Nomor: 1447/2011 tanggal 23 Nopember 2011, yang dibuat dihadapan Heldian Noor, SH sebagai PPAT Kota Banjarbaru;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat dalam jawaban membantah atas gugatan Penggugat yang pada pokoknya Turut Tergugat sudah benar melakukan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 6230 (dahulu Nomor 816) Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, pengeluaran sertipikat tanggal 14 April 1980 dengan luas 12.729 M<sup>2</sup> atas nama Krisna Aji Kurniawan sesuai prosedur yang berlaku pada saat itu dengan tahapan-tahapan yang sebagaimana mestinya;

*Halaman 33 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb*



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg maka Penggugat harus dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut demikian juga dengan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah membantah dalil gugatan Penggugat dibebani untuk membuktikan apa yang dibantah atau disangkal untuk menerapkan pembuktian secara proporsional berdasarkan prinsip kepatutan dan keadilan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 dan 3 (tiga) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di persidangan di bawah sumpah. Sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil bantahannya terhadap gugatan Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-16 dan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah kemudian Turut Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-1 sampai dengan TT-4 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang diajukan di persidangan yang dipandang tidak relevan dengan persoalan pokok perkara a quo maka tidak akan dipertimbangkan dalam putusan, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang relevan dalam perkara a quo dikaitkan dengan persoalan pokok perkara sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan masalah pokok perkara a quo, Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu berkaitan dengan apakah objek yang disengketakan yaitu tanah yang terletak di Jalan A. Yani Km 18.800 Kelurahan Landasan Ulin Barat RT. 011 RW. 03, Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru dengan luas 10.837,5 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor: 117/KT/BB/1963 atas nama Sukeri Bin Buntak berhubungan secara langsung dengan objek yang digugat yaitu tanah yang terletak di Jalan A Yani Km 19 Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru dengan luas 12.729 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru atas nama Tergugat yang selanjutnya akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam dalil gugatannya Penggugat telah mendaftarkan Penerbitan Sertifikat Hak Milik untuk tanah kepada Turut Tergugat selaku Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru serta telah menyerahkan berkas-berkas administratif untuk memenuhi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persyaratan proses penerbitan Sertifikat atas nama Penggugat dan telah menerima bukti tanda terima dokumen dari Turut Tergugat sebagaimana bukti surat bertanda P-5;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda TT-3 dan P-6 yang menerangkan bahwa Turut Tergugat mengeluarkan surat tanggal 26 Oktober 2021 yang isinya bahwa berkaitan dengan permohonan pengajuan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang terletak di Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Nomor 117/KT/BB/1963 tanggal 9-10-1963 setelah dilakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah terindikasi overlap dengan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat dengan gambar hasil pengukuran sebagaimana bukti surat bertanda TT-4 dan P-6;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat yang dilakukan Majelis Hakim di lokasi objek sengketa yang telah ditunjukkan oleh masing-masing pihak yang berperkara, diperoleh fakta bahwa objek sengketa terletak di Jl. A. Yani Km.19 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang di mana sebagian besar bidang tanah yang dimaksud Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Nomor 117/KT/BB/1963 mengalami tumpang tindih dengan sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karenanya terdapat hubungan langsung antara objek yang dipersengketakan dengan objek yang digugat dalam perkara a quo berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah yang menjadi latar belakang gugatan Penggugat diajukan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk menentukan pemegang hak milik atas tanah terhadap objek sengketa maka harus dibuktikan baik oleh Penggugat dan Tergugat berkaitan dengan perolehan hak atas tanah objek sengketa berdasarkan alas hak masing-masing dengan melihat riwayat kepemilikan dan dasar perolehan tanah;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa alas hak kepemilikan atas tanah objek sengketa dalam perkara a quo berupa Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor: 117/KT/BB/1963 dengan luas 10.837,5 m<sup>2</sup> (bukti surat P-2) sedangkan Tergugat mendasarkan kepemilikan atas tanah objek sengketa dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 35 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat dengan luas 12.729 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat (bukti surat T-1);

Menimbang, bahwa Surat Keterangan Tanah bukan merupakan tanda bukti hak atas tanah melainkan merupakan dasar agar dapat diterbitkan sertifikat hak milik sehingga surat keterangan tanah merupakan bukti permulaan yang harus didukung dengan alat bukti lainnya untuk menunjukkan orang yang bersangkutan merupakan orang yang berhak atas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya atau dibantah keautentikan sertifikat tersebut maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam Sertifikat tersebut harus diterima sebagai data yang benar;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya Penggugat memperoleh sebidang tanah atau objek sengketa sebagaimana Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor: 117/KT/BB/1963 atas nama Sukeri Bin Buntak dari pemberian (hibah) dari almarhum Sukeri Bin Buntak yang mana orang tua Penggugat Sukeri Bin Buntak dan Bidah Binti Dulah dikaruniai 3 (orang) anak yaitu Arsad Bin Sukeri (Penggugat), Arbain Bin Sukeri dan Darau Bin Sukeri;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-4 berupa Surat Keterangan meninggal dunia/Kematian Nomor 474.3/04/JLP-1 yang menerangkan bahwa Sukeri Bin Buntak (Alm) telah meninggal dunia tanggal 8 Maret 1984;

Menimbang, bahwa Saksi-saksi yang diajukan Penggugat yaitu Saksi Basuni dan Saksi Khairullah tidak mengetahui secara pasti perolehan tanah objek sengketa yang diakui milik Penggugat dan hanya diberitahukan oleh Penggugat, begitu juga dengan Saksi Abdul Gafar yang menjabat sebagai Ketua RT di wilayah objek sengketa sejak tahun 2008 sampai dengan tahun 2011 kemudian menjabat kembali sejak tahun 2020 sampai dengan sekarang hanya melihat berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor : 117/KT/BB/1963 dan Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat sendiri oleh Penggugat serta saksi-saksi tidak mengetahui sejak kapan Penggugat menguasai atau memiliki tanah tersebut sementara tidak ada bukti lainnya yang membuktikan hak atas tanah objek sengketa beralih kepada Penggugat

Halaman 36 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena pewarisan maupun dialihkan kepada Penggugat karena hibah sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa riwayat hak dan penguasaan atas sebidang tanah berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor : 117/KT/BB/1963 tidak jelas dan terputus dan Penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikan tanah objek sengketa secara sah;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan sebagai pemilik atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat yang merupakan objek sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, berdasarkan bukti surat bertanda T-1 dan P-7 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 (dahulu Nomor 816) Kelurahan Landasan Ulin Barat dan TT-1 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 6230 (dahulu Nomor 816) yang menerangkan bahwa tanah yang terletak di Jalan Jendral A.Yani Km 19 Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru dengan luas 12.729 m<sup>2</sup> dengan pemegang hak atas nama Krisna Aji Kurniawan (Tergugat) diperoleh dari jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1447/2011 tanggal 23 September 2011 yang dibuat dihadapan PPAT Heldian Noor, S.H.;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Gusti Muhammad Rifat bahwa tanah objek sengketa awalnya merupakan milik ayah Saksi yang bernama Gusti Muhammad Noor dan adiknya bernama Gusti Farid kemudian dilakukan jual beli dihadapan PPAT sekitar tahun 2011 yang pada saat itu Saksi ikut mendampingi Ayah Saksi untuk mengurus penjualan tanah dan tanah telah dibeli oleh Tergugat dengan harga Rp3.630.000.000,00 (tiga milyar enam ratus tiga puluh juta rupiah) sebagaimana didukung bukti surat bertanda T-2 berupa Akta Jual Beli No.1447 / 2011 tanggal 23 November 2011;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Yuslian Noor bahwa setelah dilakukan pemutakhiran data SHM milik Tergugat pada bulan Mei tahun 2018 ketika Saksi bekerja di Kantor Notaris Heldian Noor dan SHM Tergugat saat ini sudah selesai diperbarui oleh BPN yang dulunya SHM Nomor 816 menjadi SHM Nomor 6230 (Vide Bukti Surat bertanda P-7, T-1 dan TT-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas bahwasanya terdapat riwayat hubungan hukum antara tanah objek sengketa tersebut sebagaimana SHM Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat dengan pemegang haknya yaitu Tergugat sementara tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya atas kebenaran data yuridis dan data fisik yang termuat dalam sertifikat tersebut maka Tergugat merupakan pemilik sah atas tanah objek sengketa dengan alas hak berupa SHM Nomor 6230 Kelurahan

Halaman 37 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Landasan Ulin Barat sebagaimana ketentuan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya terhadap tanah objek sengketa yang diakui milik Penggugat, namun sebaliknya Tergugat dalam persidangan dapat membuktikan kepemilikannya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, kota Banjarbaru sehingga Tergugat dalam hal ini tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya maka gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara ini telah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 283 RBg, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.714.000,00(satu juta tujuh ratus empat belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Senin, tanggal 12 September 2022, oleh kami, Artika Asmal, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Herliany, S.H., M.Kn. dan Shenny Salindra, S., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb tanggal 2 Februari 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 15 September 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka

*Halaman 38 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Pratama Muhammad Rizky, S.H., M.H, Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat secara e-litigasi.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Herliany, S.H., M.Kn.

Artika Asmal, S.H., M.H.

Shenny Salindra, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Pratama Muhammad Rizky, S.H., M.H.

## Perincian biaya perkara:

	1.	Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
	2.	Biaya Proses	: Rp	50.000,00
	3.	Panggilan Sidang + PNBP	: Rp	826.000,00
	4.	Pemeriksaan Setempat +	: Rp	788.000,00
PNBP				
	5.	Meterai	: Rp	10.000,00
	6.	Redaksi	: Rp	10.000,00
		±		
Jumlah			: Rp	1.714.000,00
				(satu juta tujuh ratus empat belas ribu rupiah)

Halaman 39 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Bjb

### Disclaimer

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