



**P U T U S A N**

**Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bjb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**H. IMRAN SYAHDAN**, pekerjaan pensiunan, bertempat tinggal di Komplek Balitan XIII Jalan Taruna Praja Raya., Nomor 17., Loktabat Utara., Banjarbaru Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Runik Erwanto., S. H.**, Advokat-Pengacara dari Kantor Hukum “Advokat Runik Erwanto & Partner”, beralamat Jalan Karang Anyar III., RT. 19., RW. 08., Komplek Persada Kalimantan., Loktabat Utara., Banjarbaru Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**L a w a n :**

1. **ANDHI CHRISTIAN**, beralamat di Jalan Panglima Batur., Gang Kancil., Nomor 63., RT. 002., RW. 002., Kelurahan Loktabat Utara., Kecamatan Banjarbaru Utara., Kota Banjarbaru., Propinsi Kalimantan Selatan;
2. **ADI DARMO SUJONO**, beralamat di Jalan Jalan Panglima Batur., Gang Kancil., Nomor 63., RT. 002., RW. 002., Kelurahan Loktabat Utara., Kecamatan Banjarbaru Utara., Kota Banjarbaru., Propinsi Kalimantan Selatan;
3. **YUDHI SEPTIVIANUS**, beralamat di Jalan Pemukiman 36., Sei Baru., Simpang 4., Asam-asam., RT. 14., RW. 003., Kelurahan Asam-asma., Kecamatan Jorong., Kabupaten Tanah Laut., Propinsi Kalimantan Selatan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **CHITRA DEWI, S. H.**,beralamat di Komplek Kejaksaan., Nomor 20., RT. 019., RW. 002., Kelurahan Pangeran., Kecamatan Banjarmasin Utara., Propinsi Kalimantan Selatan;
5. **GINA YULINDA, S. Hut.**, beralamat di di Jalan Sampurna., RT. 008., RW. 000., Kelurahan Desa Barokah., Kecamatan Simpang Empat., Kabupaten Tanah Bumbu., Propinsi Kalimantan Selatan kesemuanya Ahli Waris H. Djahran Mutiara., beralamat di Jalan Jintan Nomor 22., RT. 1., RW. 02., Kelurahan Komet., Banjarbaru., Kecamatan Banjarbaru Utara., Kalimantan Selatan dalam hal ini kesemuanya adalah Ahli Waris almarhumah H. Djarah Mutiara memberi Kuasa kepada **Putu Kastu., S.H., M. H.**, dan **AR. PAHLIFI JASTAN, S.H., M.H.**, Advokat-Pengacara & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Putu Kastu, S. H., M. H., & Partners yang beralamat di Komplek Citra Raya Angkasa Blok N-18., RT. 24., RW. 05., Kelurahan Syamsudin Noor., Kecamatan Landasan Ulin., Kota Banjarbaru,untuk selanjutnya disebut sebagai---**PARA TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas Perkara;

Telah mendengar Pihak Penggugat dan Pihak Para Tergugat serta saksi-saksi di persidangan;

Telah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh Pihak Penggugat dan Pihak Para Tergugat.

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa **Penggugat** dengan surat gugatannya tertanggal 3 Januari 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 2 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Banjarbaru pada tanggal 3 Januari 2018, dengan Nomor Register :  
1/Pdt.G/2018/PNBjb dan perbaikan surat gugatan tertanggal 22 Februari  
2018 di bawah Nomor Register 1/Pdt.G/2018/PNBjb, telah mengajukan  
gugatan terhadap Para Tergugat yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa pada bulan Juni 1986, Penggugat telah membeli Tanah Kapling  
dengan Almarhumah H. Djahra Mutiara (ibu Para Tergugat  
sekarang) dengan dengan pembayaran secara bertahap / cicilan  
dengan harga keseluruhan Rp75.000,- ( tujuh puluh lima ribu  
rupiah) sesuai dengan bukti Kwitansi – Kwitansi sebagai Berikut :
  - a. Kwitansi tertanggal 12 – 6 – 1986 (Dua belas Juni seribu  
sembilan ratus delapan puluh enam ),
  - b. Kwitansi tertanggal 12 – 8 – 1986 (Dua belas Agustus seribu  
sembilan ratus delapan puluh enam ),
  - c. Kwitansi Tertanggal 5 – 5 – 1986 ( Lima Mei seribu sembilan  
ratus delapan puluh enam ),
  - d. Kwitansi Tertanggal 6 – 1 – 1987 ( Enam Januari seribu  
sembilan ratus delapan puluh Tujuh )
  - e. Kwitansi Tertanggal 6 – 11 – 1987 ( Enam Nopember seribu  
sembilan ratus delapan puluh Tujuh )
2. Bahwa Tanah tersebut masih dalam keadaan kosong yakni sebagian  
dari tanah sebagaimana tersebut Surat Keterangan Lurah Nomor  
20 /. SHMT / KI / TB / 1984, tanggal tanggal 3 Februari 1984,  
terletak dahulu di Jalan lingkungan sekarang berubah menjadi  
Jalan Karang Kates RT 20 RW XI Kelurahan Loktabat yang  
Sekarang Loktabat UtaraKecamatan Banjarbaru Utara  
KotaBanjarbaru Kalimantan Selatan, berukuran 30 X 60 M2  
dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan Sdr Syardjo G.S dan Tanah  
Masriduan

Halaman 3 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bjb

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatas Saad
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah kapling
  - Sebelah Barat berbatas dengan jalan ;
3. Bahwa pada saat tanah tersebut dibeli tidak dibuatkan perjanjian secara tertulis hanya dibuatkan tanda pembayaran berupa kwitansi sebagaimana tersebut pada posita nomor diatas , dan H. Djarah Mutiara ( ibu Para Tergugat sekarang ) berjanji akan membuat surat menyuratnya setelah cicilan harga tanah lunas dibayar oleh Penggugat dan Penggugat tidak keberatan dan saling percaya mempercayai satu sama lain karena antara Penggugat dengan H. Djarah Mutiara masih ada hubungan keluarga dan yang bersangkutan hanya memberikan fotocopy Surat Keterangan Lurah Nomor 20 / . SHMT / KI / TB / 1984, tanggal 3 Februari 1984 yang katanya sebagai pegangan sementara;
4. Bahwa ternyata sampai cicilan harga tanah tersebut lunas dibayar oleh Penggugat pada bulan Nopember 1987 dengan berbagai alasan H. Djahra Mutiara ( ibu Para Tergugat sekarang ) tidak juga menyelesaikan surat-surat jual beli tanah tersebut meskipun telah berulang-kali diminta oleh Penggugat , sampai H. Djarah Mutiara meninggal dunia, dengan meninggalkan ahli waris yakni ParaTergugat sekarang. Dan Surat Keterangan Lurah Nomor 20 / . SHMT / KI / TB / 1984, tanggal 3 Februari 1984, sekarang disimpan dan dikuasai oleh ahli warisnya;
5. Bahwa tanah yang telah dibeli oleh Penggugat sebagaimana tersebut dalam posita nomor 2 diatas dirawat dan secara fisik telah dikuasai oleh Penggugat selama kurun waktu lebih dari 31 ( tiga puluh satu ) tahun;
- Ketika Penggugat akan mendirikan bangunan diatas tanah tersebut, ternyata para para ahli waris almarhumah H. Djarah

Halaman 4 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/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)

Halaman 4



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mutiara telah melaporkan Penggugat melalui Dumas dengan Tuduhan melakukan penyerobotan tanah milik mereka ke pihak Kepolisian di POLDA Kalimantan Selatan namun Penggugat Kooperatif Bahwa Tanah Tersebut Dimiliki dari hasil Jual Beli Dengan Almarhum H. Djarah Mutiara;

6. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk membicarakan masalah tanah ini kepada Para Ahli waris almarhumah H. Djarah Mutiara dan minta agar jual beli tanah dengan ibu mereka dituntaskan dan menolak untuk melakukan balik nama dari atas nama ibu mereka menjadi atas nama Penggugat, namun para Tergugat menolak, dengan alasan bahwa tanah tersebut tidak pernah dijual kepada siapapun sebagai harta warisan ibu mereka dengan dasar Surat Keterangan Lurah Nomor 20 / SHMT / KI / TB / 1984, tanggal 3 Februari 1984, dan tetap pada pengaduan mereka bahwa Penggugat telah melakukan penyerobotan tanah;
7. Bahwa jelas Penggugat pada bulan Juni pada bulan Juni 1986 telah membeli kapling sebagian tanah dari Keterangan Lurah Nomor 20 / SHMT / KI / TB / 1984, tanggal tanggal 3 Februari 1984, yang dikuasai Penggugat sekarang dari almarhumah H. Djarah Mutiara (ibu para Tergugat sekarang), secara cicilan dan telah lunas dibayar pada bulan Nopember 1987, tetapi tidak pernah dibuatkan dan dituntaskan balik nama hak nya oleh H. Djahra Mutiara sampai yang bersangkutan meninggal dunia. Tanah tersebut dikuasai, dirawat oleh Penggugat selama lebih dari 31 (tiga puluh satu) tahun dan tidak benar Penggugat telah melakukan penyerobotan dan klaim dari Pihak Lain ;
8. Bahwa perbuatan almarhuma H. Djarah Mutiara telah melalaikan kewajibannya menyelesaikan dokumen jual beli melakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat jelas bertentangan dengan

Halaman 5 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan nilai-nilai kepatutan yang hidup dan berkembang ditengah masyarakat dan diartikan sebagai perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat;

9. Bahwa Para Tergugat sebagai ahli warisnya sudah seharusnya menyelesaikan dan meluruskan tindakan yang telah dilakukan oleh ibu mereka, akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan malahan tetap berkeras bahwa tanah tersebut tidak pernah dijual / dipindahkan tangan kepada Penggugat atau siapapun, padahal Penggugat memiliki bukti-bukti yang cukup kuat bahwa tanah ini telah dibeli oleh Penggugat, dan berlanjut memutar balikan fakta dengan melaporkan kepada pihak Kepolisian bahwa Penggugat telah melakukan penyerobotan tanah milik almarhumah ibu mereka;

10. Bahwa tindakan Para tergugat tersebut sebenarnya tidak etis, juga jelas bertentangan dengan hukum dan nilai-nilai kepatutan yang hidup dan berkembang ditengah masyarakat dan dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum (*onrehtmatige daad*), dan tetap menimbulkan kerugian material terhadap Penggugat; Kerugian materiel tersebut yakni selama kurun waktu lebih dari 30 (tiga) puluh tahun Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah ini untuk mendirikan bangunan, menyewakan, menjual dan menjual dan memindahkan tangan kepada pihak lain karena dokumen kepemilikannya atas nama Penggugat tidak diselesaikan baik oleh almarhumah ibu Tergugat maupun Para Tergugat sekarang;

11. Bahwa jika para Tergugat menolak untuk menyelesaikan dokumen balik nama kepemilikan dari almarhumah H. Djarah Mutiara (ibu para Tergugat) menjadi atas nama Penggugat H.IMRAN SYAHDAN, mohon agar Penggugat diberikan kewenangan penuh untuk

Halaman 6 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bjb





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan balik nama kepemilikan tersebut kepada instansi yang berwenang i.c Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru;

12. Bahwa perlu Penggugat tambahkan nilai tanah yang dibeli dari almarhumah ibu Para Terugat ini, kalau dinilai dengan harga pasaran tanah dikawasan ini, sekarang sudah mencapai Rp 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah), dengan demikian nilai kerugian materiel Penggugat sudah mencapai sejumlah itu;

13. Bahwa oleh karena tanah milik Penggugat ini merupakan sebagian dari tanah yang tersebut dalam Surat Keterangan Lurah Nomor 20 / SHMT / KI / TB / 1984, tanggal 3 Februari 1984, yang sekarang berada ditangan para Tergugat, sudah sewajarnya Penggugat mohon kepada Pengadilan untuk melakukan Sita Jaminan (*nconservatoirbeslag*) baik fisik tanah maupun dokumen kepemilikannya, untuk mencegah agar tanah tersebut tidak dipindah tangan oleh Para Tergugat kepada pihak lain yang tidak berhak;

14. Bahwa oleh karena perkara ini menyangkut sesuatu hal yang pasti dan didukung oleh pembuktian otentik, Penggugat mohon agar Putusan perkara ini dapat dilaksanakan serta merta meskipun Tergugat mengajukan verzet, banding ataupun kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan hukum seperti terurai diatas Penggugat Mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru Klas II untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima gugatan Penggugat seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum semua pembuktian yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Kwitansi Jual Beli masing-masing :
  - a. Tertanggal 12 – 6 – 1986 (Dua belas Juni seribu Sembilan ratus delapan puluh enam ),
  - b. Tertanggal 12 – 8 – 1986 (Dua belas Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh enam ),
  - c. Tertanggal 5 – 5 – 1986 (Lima Mei seribu sembilan ratus delapan puluh enam),
  - d. Tertanggal 6 – 1 – 1987 (Enam Januari seribu sembilan ratus delapan puluh Tujuh)
  - e. Tertanggal 6 – 11 – 1987 (Enam Nopember seribu sembilan ratus delapan puluh Tujuh) yang dibuat oleh H. DJAHRA MUTIARA.
5. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah yang terletak terletak dahulu di Jalan lingkungan sekarang berubah menjadi Jalan Karang Kates., RT 20., RW XI., Kelurahan Loktabat yang sekarang Loktabat Utara., Kecamatan Banjarbaru Utara., Kota Banjarbaru., Kalimantan Selatan, berukuran 30 X 60 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Sdr Syardjo G.S dan Tanah Masriduan;
  - Sebelah Selatan berbatas Saad;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah kapling;
  - Sebelah Barat berbatas dengan jalan ;
6. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan hukum ;

Halaman 8 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/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)

Halaman 8





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan memberikan kewenangan penuh kepada Penggugat untuk mengajukan dan menyelesaikan permohonan pemindahan / perubahan hak / balik nama dari H. Djarah Mutiara menjadi atas nama H. Imran Syahdan kepada instansi yang berwenang i.c Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilakukan terhadap Surat Keterangan Lurah Nomor 20 / SHMT / KI / TB / 1984, tanggal 3 Februari 1984 dan fisik tanah yang terletak dahulu di Jalan lingkungan sekarang berubah menjadi Jalan Karang Kates., RT 20 / RW XI, Kelurahan Lokatabat yang Sekarang Loktabat Utara Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru Kalimantan Selatan, berukuran 30 X 60 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan Sdr Syardjo G.S dan Tanah Masriduan
  - Sebelah Selatan berbatas Saad
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah kapling
  - Sebelah Barat berbatas dengan jalan;
9. Menyatakan Pugusan perkara ini dapat dapat dilaksanakan serta merta meskipun para Tergugat mengajukan verzet, banding ataupun kasasi;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang terbit dari perkara ini;

**DAN / ATAU ;**

Menjatuhkan putusan lain yang sekiranya lebih adil dan patut.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, **Penggugat** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama **Runik Erwanto., S. H**, Advokat-Pengacara dari Kantor Hukum "Advokat

Halaman 9 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Runik Erwanto & Partner", beralamat di jalan Jalan Karang Anyar III., RT. 19., RW. 08., Komplek Persada Kalimantan., Loktabat Utara., Banjarbaru Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Desember 2017, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Nomor 1/PEN.SK/PDT/2018/PN BJB pada tanggal 3 Januari 2018, untuk **Para Tergugat** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama kepada **Putu Kastu., S.H., M. H., dan AR. PAHLIFI JASTAN, S.H., M.H.,** Advokat-Pengacara & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Putu Kastu, S. H., M. H., & Partners yang beralamat di Komplek Citra Raya Angkasa Blok N-18., RT. 24., RW. 05., Kelurahan Syamsudin Noor., Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Januari 2018, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Nomor 7/Pen.SK/Pdt/2018/PN Bjb pada tanggal 11 Januari 2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian terhadap para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 dengan difasilitasi oleh mediator yang bernama **M. AULIA REZA UTAMA, S.H.,** berdasarkan penunjukan oleh Ketua Majelis Hakim dengan Penetapan tanggal 11 Januari 2018, Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bjb, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil mendamaikan para pihak sebagaimana laporan tertulis dari mediator tersebut tanggal 15 Februari 2018;

Menimbang, oleh karena perdamaian yang dilakukan Penggugat dan Para Tergugat tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan tertanggal 22 Februari 2018, yang kemudian oleh Penggugat ada tambahan Gugatan sebagaimana Surat Perbaikan Gugatan tertanggal 22 Februari 2018 dan untuk selebihnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 10 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bjb



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Para Tergugat** telah mengajukan **Eksepsi dan Jawaban** tertanggal **1 Maret 2018** yang bunyinya sebagai berikut:

**1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR ( OBSCUR LIBEL )**

a. Bahwa **PARA TERGUGAT** secara jelas dan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh **PENGGUGAT**, sebagaimana ternyata dalam Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tertanggal 03 Januari 2018, kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh **PARA TERGUGAT**.

b. Bahwa **PENGGUGAT** dalam mendalilkan gugatannya berkaitan dengan identitas **PARA TERGUGAT**, tidak jelas, kabur (**obscuur Libel**) khususnya mengenai nama-nama dan alamat masing - masing **PARA TERGUGAT**, karena penulisan nama dan alamat tidak sesuai dengan apa yang tercantum dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP).

Pada hal dalam pembuatan gugatan telah disyaratkan bahwa identitas Para Pihak harus ditulis dengan jelas dan tepat mengingat penulisan identitas merupakan syarat formil dalam pembuatan Surat Gugatan.

c. Bahwa **PENGGUGAT** juga telah keliru memposisikan **PARA TERGUGAT**, sebagai anak dari **H. DJAHRA MUTIARA**, sehingga menimbulkan ketidak jelasan dan kekaburan gugatan, karena **H. DJAHRA MUTIARA** bukanlah Ibu dari **PARA TERGUGAT**, melainkan Nenek dari **PARA TERGUGAT**.

d. Bahwa kekaburan dalil Gugatan **PENGGUGAT** terlihat dalam posita nomor satu gugatan **PENGGUGAT**, dalam posita nomor satu disebutkan atau didalilkan bahwa, **PENGGUGAT** pada bulan Juni 1998 telah membeli Tanah Kapling dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

almarhum **H. DJAHRA MUTIARA**, yang di klaim sebagai Ibu **PARA TERGUGAT**, dengan harga **Rp. 75.000,- (Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah)** dengan pembayar secara bertahap/cicilan dengan bukti 5 (lima) Kwitansi pembayaran, tetapi **PENGGUGAT** tidak menjelaskan secara rinci dalam Kwitansi tersebut letah/lokasi tanah yang dibeli secara angsur/cicil, hal ini menimbulkan kekaburan apakah benar tanah yang dibeli tersebut adalah tanah yang menjadi objek sengketa.

- e. Bahwa **PENGGUGAT** telah keliru dan lalai dalam menuliskan harga tanah yang menjadi objek sengketa khususnya pada poin 12 Gugatan *a quo* yang menyebutkan dalam angka di tulis harga tanah saat ini sebesar **Rp. 300.000,-** tetapi dalam sebutan huruf ditulis **"tiga ratus juta rupiah "** hal tersebut jelas menimbulkan kekaburan dan ketidak validasiannya dalil gugatan **PENGGUGAT**.
- f. Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatannya mendalilkan bahwa tanah yang telah dibeli **PENGGUGAT**, sebagaimana didalilkan dalam posita Nomor 2 (dua), gugatan *a quo* dirawat, dan secara fisik dikuasai oleh **PENGGUGAT** selama kurun waktu lebih dari 31 (tiga puluh satu) tahun. Atas dalil tersebut **PENGGUGAT** telah melakukan kebohongan dan merekayasa dalil gugatannya, karena **PENGGUGAT** sama sekali tidak pernah melakukan perawatan atau kegiatan diatas tanah *a quo*. **PENGGUGAT** juga telah melakukan pembohongan bahwa **PENGGUGAT** mengakui akan mendirikan bangunan diatas tanah yang menjadi objek sengketa, pada hal **PENGGUGAT**, sama sekali tidak pernah melakukan kegiatan diatas tanah yang menjadi objek sengketa, pembangunan yang ada pada tanah *a quo* adalah

Halaman 12 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/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)

Halaman 12



pembangunan yang dilakukan **H. FAUZAN**, yang menurut keterangan beliau tanah tersebut dia peroleh dari penggantian atas tanah yang pernah di beli dengan **PENGGUGAT** tapi tanah yang dibeli dan dijual **PENGGUGAT** tidak pernah ada.

- g.** Bahwa **PENGGUGAT** dalam dalil gugatannya sebagaimana poin nomor : 6 menyebutkan bahwa **PENGGUGAT** telah berusaha untuk membicarakan masalah tanah ini, kepada Para Ahli Waris Almarhumah H. Djarah Mutiara, tetapi **PENGGUGAT** tidak menyebutkan kapan Pembicaraan tersebut dilakukan, dan dimana pembicaraan a quo dilakukan, karena **PARA TERGUGAT** sama sekali tidak pernah di temui untuk membicarakan masalah tanah yang menjadi objek sengketa, hal ini jelas merupakan rekayasa dan kebohongan **PENGGUGAT**.

**2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK**

Bahwa gugatan **PENGGUGAT** Kurang Pihak, Karena almarhum **H. DJAHRAMUTIARA**, mempunyai dua orang anak atas nama : 1. **SUPRIYADI** dan 2. **SOPIAH**. Kedua anak sebagaimana tersebut diatas telah meninggal (Almarhum). Dari kedua anak a quo masing-masing mempunyai 6 (enam) orang anak. Dengan demikian Ahli Waris almarhum **H. DJAHRA MUTIARA** adalah berjumlah 12 orang, untuk itu **PENGGUGAT** harus mendudukan ke 12 orang tersebut sebagai **PARA TERGUGAT**.

**3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI UNSUR PASAL 1365 KUH PERDATA TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

- a.** Bahwa **PENGGUGAT** dalam Surat Gugatannya tertanggal 03 Januari 2018 mendalilkan bahwa perbuatan **PARA TERGUGAT**, adalah Perbuatan Melawan Hukum. Akan tetapi **PENGGUGAT**, tidak dapat menyebutkan secara nyata dan



berdasarkan fakta tindakan mana dan perbuatan mana yang didalilkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT**. Karena Perbuatan Hukum jual beli yang didalilkan **PENGGUGAT**, secara langsung tidak

dilakukan antara **PENGGUGAT** dengan Para **TERGUGAT**

b. Bahwa pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan "*Tiap*

*Pelanggaran Melawan Hukum yang membawa kerugian*

*kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena*

*salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian*

*tersebut.*". unsur yang terkandung dalam pasal a quo yang

harus dipenuhi dalam Perbuatan melawan hukum adalah :

1. Adanya perbuatan melanggar hukum
2. Adanya kerugian
3. Ada hubungan kausalitas antara kerugian dan perbuatan melawan hukum
4. Adanya kesalahan.

c. Bahwa apa yang didalilkan **PENGGUGAT** berkaitan dengan

Perbuatan Melawan Hukum yang di tuduhkan kepada **PARA**

**PENGGUGAT** tidak tepat dan tidak beralasan, karena

disamping tidak memenuhi unsur yang terkandung dalam

Pasal 1365 KUH Perdata tentang Perbuatan Melawan

Hukum, karena secara nyata Perbuatan Hukum berupa Jual

Beli Tanah Kapling tidak dilakukan kepada **PARA**

**TERGUGAT**, tetapi kepada almarhum **H. DJAHRA**

**MUTIARA**, Nenek dari pada **PARA TERGUGAT**, bukan Ibu

dari **PARA TERGUGAT**.

d. Bahwa **PENGGUGAT** dalam Gugatannya telah mengakui

bahwa transaksi jual beli tanah antara **PENGGUGAT** dengan

almarhum **H. DJAHRA MUTIARA**, tidak dibuatkan Akta Jual

Beli secara tertulis, baik dalam bentuk Akta Otentik (AO) atau

Akta di Bawah Tangan (ABT), yang mengatur hak dan

kewajiban Para Pihak, Sebagaimana ternyata dalam posita

gugatan **PENGGUGAT**. Oleh karenanya patut diragukan





kebenarannya telah terjadi jual beli Tanah antara **PENGGUGAT** dengan **H. DJAHRA MUTIARA**. Karena secara logika hukum apa bila terjadi jual beli tanah otomatis ada penyerahan dokumen tanah yang dijual, baik itu sertifikat, SKT (Surat Keterangan Tanah), SPORADIK. Dan hal ini tidak pernah terjadi, untuk itu sangat patut untuk diragukan kebenaran transaksi jual beli tanah a quo.

e. Bahwa pihak **PENGGUGAT** dalam penguasaan tanah yang menjadi objek sengketa hanya didasarkan pada 5 (Lima) lembar bukti kwitansi sebagaimana posita gugatan **PENGGUGAT**, tanpa secara tegas menyebutkan jumlah nominal uang cicilan dalam kwitansi a quo, sehingga jumlah keseluruhan yang telah dibayar sesuai dengan yang telah didalilkan **PENGGUGAT**, berjumlah **Rp.75.000,- (tujuh puluh Lima Ribu rupiah)** untuk itu kwitansi bukanlah bukti yang menyatakan telah terjadi jual beli tanah, kwitansi yang pada hakekat yuridisnya merupakan bukti pembayaran atau penerimaan uang.

f. Bahwa Perbuatan **PARA TERGUGAT** tidak menyerahkan Surat Keterangan Lurah, sebagai bukti penguasaan dan kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa, karena semasih Almarhum Orang Tua **PARA TERGUGAT** masih hidup, yang bersangkutan mengatakan bahwa tanah a quo tidak pernah dijual kepada siapapun, termasuk **PENGGUGAT**. Hal ini juga di dikuatkan oleh **PENGGUGAT** sendiri ketika menemui salah satu **PARA TERGUGAT** pada tanggal 12 April 2010 dimana **PENGGUGAT** mengajak untuk mengkaplingkan tanah yang sekarang menjadi objek sengketa, dan **PENGGUGAT** tidak pernah mengatakan



kepada **PARA TERGUGAT**, kalau tanah yang ingin  
dikaplingkan telah **PENGGUGAT** beli.

- g.** Bahwa dalam posita gugatan, dimana **PENGGUGAT**  
mendalilkan bawa **PENGGUGAT** pernah membicarakan  
masalah pembelian tanah ini kepada **PARA TERGUGAT**,  
agar masalah ini dapat dituntaskan dan bisa balik nama dari  
Almarhum **H. DJARAHMUTIARA** menjadi atas nama  
**PENGGUGAT**, hal tersebut adalah tidak benar karena  
disamping **PENGGUGAT** tidak pernah menemui **PARA**  
**TERGUGAT**, **PENGGUGAT** juga tidak pernah mengatakan  
kalau tanah Objek sengketa a quo telah dibeli **PENGGUGAT**,  
sampai Gugatan PMH ini diajukan Ke Pengadilan.
- h.** Bahwa masalah **PARA TERGUGAT** melaporkan  
**PENGGUGAT** pada Kepolisian Polda Kalimantan Selatan,  
karena **PENGGUGAT** tanpa hak yang sah telah mengalihkan  
tanah yang menjadi Objek sengketa kepada **H.FAUZAN**,  
pada hal tanah a quo sama sekali tidak pernah dijual baik  
oleh almarhum **H. DJAHRA MUTIARA**, termasuk Para  
Ahliwarisnya. Dan proses di kepolisian dimana **PENGGUGAT**  
sebagai Terlapor masih dalam proses pemeriksaan.
- i.** Bahwa mengingat unsur Perbuatan Melawan Hukum  
sebagaimana ternyata dalam Pasal 1365 KUH Perdata, tidak  
terpenuhi sebagaimana didalilkan oleh **PENGGUGAT**, maka  
Gugatan **PENGGUGAT**, harus dinyatakan di tolak atau  
setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk*  
*Verklaard* ).

**DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa hal-hal yang telah terurai dalam **EKSEPSI** diatas,  
**dianggap telah terurai pula dalam POKOK PERKARA.**
2. Bahwa **PARA TERGUGAT** dengan jelas dan tegas, menolak  
seluruh keterangan, pernyataan, argumentasi dan seluruh dalil



**PENGGUGAT**, kecuali yang secara tegas dan nyata diakui oleh

**PARA TERGUGAT**.

3. Bahwa dalam perkara *a quo* tidak terdapat Perbuatan Melawan Hukum, karena langkah **PARA TERGUGAT** untuk tidak memenuhi keinginan **PENGGUGAT** bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena **PENGGUGAT** tidak dapat membuktikan dan menunjukkan adanya transaksi Jual Beli antara **PENGGUGAT** dengan **H. DJAHRA MUTIARA**.
4. Bahwa justru perbuatan **PENGGUGAT** yang menyerahkan tanah yang dikuasai **PARA TERGUGAT** kepada **H. FAUZAN**, merupakan Perbuatan Melawan Hukum di mana penyerahan tanah dilakukan secara tidak sah karena **PENGGUGAT** tidak dapat menunjukkan Surat Keterangan Tanah sebagai bukti penguasaan sebidang tanah.
5. Bahwa karena **PENGGUGAT** tidak dapat membuktikan telah terjadi transaksi jual beli maka seluruh dalil yang dituangkan dalam gugatan **PENGGUGAT**, hanya merupakan perbuatan coba-coba, sehingga sudah sepatutnya diabaikan.

Berkenaan dengan uraian Eksepsi dan Jawaban Para Tergugat di atas, maka Para Tergugat memohon agar sekiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi **PARA TERGUGAT**, untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).
3. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.



## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya mengatakan gugatan tidak dapat diterima. (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.  
Atau bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa selanjutnya **Penggugat** telah mengajukan **Replik** tertanggal **8 Maret 2018** dan **Para Tergugat** telah mengajukan **Duplik** tertanggal **15 Maret 2018** yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap sudah termasuk dalam putusan ini dan sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil terhadap gugatannya, **Penggugat** telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Asli dan fotocopy kwitansi pembayaran yang diterima oleh Ibu H. Darmo dari Imbransyah tanggal 12 Juni 1986, sebesar Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) untuk pembayaran cicilan tanah telah dicocokkan dengan aslinya dan dicap pos (*nazeglen*) selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Asli dan fotocopy kwitansi pembayaran yang diterima oleh Ibu H. Darmo dari Fauzi tanggal 12 Agustus 1986, sebesar Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) untuk pembayaran cicilan tanah telah dicocokkan dengan aslinya dan dicap pos (*nazeglen*) selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Asli dan fotocopy kwitansi pembayaran yang diterima oleh Ibu H. Darmo dari Uji tanggal 5 Oktober 1986, sebesar Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) untuk pembayaran cicilan tanah telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicocokkan dengan aslinya dan dicap pos (*nazeglen*) selanjutnya

diberi tanda P-3;

4. Asli dan fotocopy kwitansi pembayaran yang diterima oleh Ibu H.

Darmo dari Imbransyah tanggal 6 Nopember 1987, sebesar

Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) untuk pembayaran cicilan

tanah telah dicocokkan dengan aslinya dan dicap pos (*nazeglen*)

selanjutnya diberi tanda P-4;

5. Asli dan fotocopy kwitansi pembayaran yang diterima oleh Ibu H.

Darmo dari Fauji tanggal 6 Januari 1987, sebesar Rp15.000,00

(lima belas ribu rupiah) untuk pembayaran cicilan tanah telah

dicocokkan dengan aslinya dan dicap pos (*nazeglen*) selanjutnya

diberi tanda P-5;

6. Fotocopy dari fotocopy Surat Keterangan Lurah Nomor

20/SHMT/KLTB/1984, ditandatangani oleh Lurah Loktabat.,

Kecamatan Banjarbaru., Kabupaten Dati II. Banjar., Propinsi

Kalimantan Selatan., tanggal 3 Pebruari 1984, yang selanjutnya

pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa fotocopy bukti P-1,

P-2, P-3, P-4, P-5, yang telah disesuaikan dengan Aslinya kecuali bukti P-6

tanpa aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai

secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan

untuk bukti Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa **Para Tergugat** telah mengajukan surat-surat

bukti sebagai berikut :

1. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Lurah Nomor

20/SHMT/KLTB/1984, ditandatangani oleh Lurah Loktabat.,

Kecamatan Banjarbaru., Kabupaten Dati II. Banjar., Propinsi

Kalimantan Selatan., tanggal 3 Pebruari 1984, yang selanjutnya

pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;



2. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Nunung Supiantinah yang ditandatangani di Banjarbaru tanggal 5 Agustus 2017, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
  3. Asli dan fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Nunung Supiantinah, Eddy Susanto, S.E., Heru Sumanto, Rudy Heriyanto, Achmad Isa Anshari, S.Sos.MT, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3.
  4. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Nomor 6372 / SKT / 20170731 /00022 atas nama Nunung Supiantinah yang diterbitkan oleh atas nama Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Banjarbaru Kepala Bidang Pelayanan Pendaftaran Penduduk tanggal 31 Juli 2017, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
  5. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan tertulis dari Mardani Kusumadharma, S. T., yang menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa berbatasan dengan tanah orangtua Mardani Kusumadharma, S. T., atas nama Ir. Achmad Kusasi, MED., dan tanah tersebut dikuasai oleh Alm. Supriyadi anak dari Alm. H. Djarah Mutiara tanggal 8 Maret 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-5;
  6. Asli dan fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Mardani Kusumadharma, S. T., yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-6;
- Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa fotocopy bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, dan T-6 yang telah disesuaikan dengan aslinya dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Para Tergugat dalam perkara ini;





Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, **Penggugat** melalui

Kuasanya juga mengajukan **1 (satu) orang** saksi, yaitu :

1. Saksi **Fauzi, HA.**, yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat ada hubungan keluarga yaitu Penggugat adalah mertua Saksi tetapi tidak terikat hubungan kerja sedangkan dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V saksi kenal saat Para Tergugat masih kecil;
- Bahwa Saksi bernama Fauzi;
- Bahwa Saksi mengetahui perkara ini tentang adanya sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat yang mana tanah sengketa tersebut dikuasai oleh Para Tergugat;
- Bahwa Saksi membeli tanah sengketa tersebut dari Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) sekitar bulan Juni 1986 kemudian saksi tukar guling tanah tersebut dengan Penggugat;
- Bahwa pada awalnya, Saksi ditawarkan oleh Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) sendiri pada tahun 1986 untuk membeli tanah miliknya secara kapling atau sebagian secara kredit, pada saat itu tanah tersebut tidak ada berdiri di atasnya bangunan;
- Bahwa Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) atau biasa dipanggil dengan sebutan Ibu Dharmo yaitu nenek dari Para Tergugat;
- Bahwa Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) dikaruniai 2 (dua) orang anak yang bernama Bapak Supriyadi (Alm) dan Ibu Sopiiah (Alm) dan Saksi tidak tahu pasti berapa anak dari Bapak Supriyadi (Alm) maupun anak dari Ibu Sopiiah (Alm) karena



anaknya banyak. Sepengetahuan Saksi masing-masing mempunyai lebih dari 4 (empat) orang anak;

- Bahwa Saksi membeli tanah dari Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) tersebut dengan ukuran 30 x 60 m<sup>2</sup> (tiga puluh kali enam puluh meter persegi) dengan melakukan pembayaran secara bertahap bukan secara langsung;
- Bahwa pada saat membeli tanah, Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) sendiri yang mengukur tanah secara langsung;
- Bahwa jalan yang menuju tanah sengketa tersebut dulunya belum beraspal melainkan jalan setapak;
- Bahwa pada saat saksi membeli tanah ukuran 30 x 60 m<sup>2</sup> (tiga puluh kali enam puluh meter persegi), yang hadir pada saat itu adalah Penggugat dan Sdr. Nunung Supiantinah yang dipanggil dengan nama Acil Piah merupakan cucu dari Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) dan anak dari Ibu Sopiah (Alm);
- Bahwa Sdr. Nunung Supiantinah pernah datang ke rumah Saksi tepat pada saat pembayaran dimana Saksi Nunung Supiantinah sudah membawa kwitansi ;
- Bahwa ketika saksi ditawarkan tanah oleh Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) tanah tersebut belum bersertipikat Hak Milik namun saksi pernah diperlihatkan Surat Keterangan Lurah Nomor 20/SHMT/KLBT/1984 sehingga saksi mau membeli tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan bukti P-6 atau T-1 adalah merupakan merupakan Surat Keterangan Lurah Nomor 20/SHMT/KLBT/1984 dimana fotokopi yang sekarang punya saksi menjadi bukti surat P.6 tersebut; (bukti diperlihatkan pada persidangan)
- Bahwa tidak ada perjanjian jual beli antara saksi dengan Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm), melainkan ada bukti kwitansi



- pembayaran tanah yang dilakukan secara bertahap dan bukti fotocopy surat keterangan tanah sebagaimana bukti P-6 atau T-1 yang diberikan oleh Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm);
- Bahwa pada saat melakukan pembayaran angsuran tanah kepada Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) disaksikan oleh Sdr. Endy yang merupakan keponakan dari Bapak Dharmo (Alm) yaitu suami dari Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm);
  - Bahwa saksi mengangsur membayar perbulan 15.000,00 (lima belas ribu rupiah) selama 3 (tiga) tahun dari bulan Juni tahun 1986 sampai dengan 1989 hingga lunas kepada Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) secara langsung dengan harga tanah Rp540.000,00 (lima ratus empat puluh ribu rupiah);
  - Bahwa tidak ada transaksi jual beli melainkan hanya kwitansi pembayaran saja dengan Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) karena masih ada hubungan kekeluargaan sehingga mengabaikan jual beli tersebut;
  - Bahwa hubungan Penggugat dengan Para Tergugat adalah Anak dari Hj. Djahra Mutiara (Alm) yaitu Bapak Supriyadi (Alm) dan Ibu Sopiah (Alm) adalah sepupu dengan Penggugat jadi Penggugat adalah keponakan dari Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm);
  - Bahwa Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) sempat mengatakan kepada saksi apabila lunas maka akan dibuatkan pecahan atas Surat Keterangan Tanah (SKT) sebelumnya yaitu dari bukti P-6 atau T-1 tersebut akan dipecah;
  - Bahwa setelah melakukan pelunasan, saksi melakukan tukar guling tanah dimana Penggugat pada saat itu mempunyai tanah di Taruna Praja sebanyak 3 (tiga) kapling dengan ukuran 40 x 30 m<sup>2</sup> (empat puluh kali tiga puluh meter persegi);
  - Bahwa Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) tidak mengetahui saksi dan Penggugat melakukan tukar guling tanah melainkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang mengetahuinya adalah Bapak Supriyadi (Alm) yang
- merupakan anak dari Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm);
  - Bahwa setelah Saksi melakukan pembayaran secara lunas kepada Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm), Saksi pernah meminta kepada Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) untuk melakukan pemecahan Surat Keterangan Tanah sebagaimana bukti P-6 atau T-1 namun pada saat itu Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) tidak mengatakan apa-apa;
  - Bahwa Bapak Supriyadi (Alm) pernah datang kerumah Saksi untuk menyerahkan Surat Keterangan Tanah (SKT) pada tahun 1995 meminta tanda tangan surat pemecahan tanah tetapi saksi menolak karena tanah tersebut sudah diserahkan kepada Penggugat;
  - Bahwa Saksi sudah menyampaikan kepada Bapak Supriyadi (Alm) jika pemecahan Surat Keterangan Tanah (bukti surat P-6 atau T-1) tersebut harusnya ditandatangani oleh Penggugat karena Saksi sudah tukar guling tanah dengan Penggugat dan Bapak Supriyadi (Alm) langsung mengiyakan pada saat itu;
  - Bahwa Saksi dan Penggugat tidak melakukan tukar guling tanah secara tertulis tetapi hanya secara lisan karena sebatas hanya mertua dan menantu saja;
  - Bahwa Bapak Supriyadi (Alm) yang memegang asli surat keterangan tersebut;
  - Bahwa Saksi menerangkan Para Tergugat tidak mengetahui Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) menjual sebagian tanah tersebut karena mereka masih kecil-kecil sehingga tidak tahu apa-apa dan kesalahan Saksi pada saat itu adalah tidak memecah surat keterangan tanah yaitu bukti surat P-6 atau T-1 tersebut;
  - Bahwa Saksi menerangkan terhadap bukti P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5 merupakan bukti pembayaran cicilan tanah kepada

Halaman 24 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) oleh Saksi dan Penggugat;(bukti diperlihatkan pada persidangan)
- Bahwa Saksi menerangkan hanya ada 5 (lima) bukti surat dari P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5 saja dengan jumlah keseluruhannya Rp75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah) karena barang bukti lain belum ketemu;
  - Bahwa tanah sengketa tersebut dulu berada di Kelurahan Loktabat RT. 19., RW. 8 yang sekarang berubah menjadi Jalan Karang Kates., RT. 20., RW. XI., Kelurahan Loktabat Utara., Kecamatan Banjarbaru Utara., Kota Banjarbaru;
  - Bahwa dahulu tanah sengketa tersebut sebelah utara berbatasan dengan Saudara Syardjo, sebelah timur berbatasan dengan tanah kapling, sebelah selatan berbatasan dengan Sdr. Saat, sebelah barat berbatasan dengan Sdr. Kusasi;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) mendapatkan tanah tersebut;
  - Bahwa Saksi menerangkan terhadap bukti T-2 yaitu Surat Pernyataan dari Ibu Nunung Supiantinah tidak pernah dijual kepada siapapun, tidak diketahui oleh Saksi dan surat tersebut dibuat tahun 2017 sedangkan Saksi membeli tanah tersebut tahun 1986;(bukti diperlihatkan pada persidangan)
  - Bahwa Saksi menerangkan terhadap bukti T-5 dan T-6, saksi tidak kenal dengan Bapak Mardani Kusumadharma, S.T; (bukti diperlihatkan pada persidangan)
  - Bahwa sebelum tanah tersebut dijual sebagian, yang merawat tanah tersebut adalah Bapak Supriyadi (Alm) dan setelah dibeli yang merawat tanah tersebut adalah Saksi dan Sdr. Muhrim;
  - Bahwa Saksi sempat menanami tanah tersebut dengan tanaman singkong pada tahun pertama saksi membayar kredit tanah sengketa tersebut;
  - Bahwa tanah tersebut belum dibalik nama karena Para Tergugat menghalangi Penggugat untuk proses balik nama

Halaman 25 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahkan tidak mau tanah tersebut dipecah padahal Para

Tergugat tidak mengerti apa-apa tentang jual beli tersebut;

- Bahwa Saksi dan Penggugat tidak membalik nama tanah pada saat Hj. Djahra Mutiara (Alm) masih ada karena lalai dan berpikiran masih ada hubungan kekeluargaan sehingga tidak berpikir pada saat itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut Penggugat membenarkannya sedangkan Para Tergugat akan menanggapi dengan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Para Tergugat melalui Kuasanya mengajukan **2 (dua) orang** saksi, yaitu :

1. Saksi **Karno Witanto**, yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V sedangkan dengan Tergugat IV ia kenal namun tidak ada hubungan kekeluargaan maupun pekerjaan;
- Bahwa Saksi baru saja kenal dengan Tergugat IV ketika Tergugat IV meminta ia dijadikan Saksi dalam perkara ini;
- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Ketua Ketua RT. 20., RW. XIII pada tahun 1994 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi kenal dan pernah bertemu dengan Bapak Dharmo (Alm);
- Bahwa Saksi mengetahui ada sengketa tanah antara Penggugat dan Para Tergugat yang terletak di RT. 20., RW. XIII Kelurahan Loktabat Utara sekarang Loktabat Selatan karena ada pemekaran daerah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi batas-batas tanah sengketa tersebut pada batas utara Pak Kusasi, sebelah barat tidak

Halaman 26 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahu, sebelah timur tidak tahu dan sebelah selatan tidak tahu.

- Namun Saksi tidak mengetahui luas tanah sengketa tersebut; Bahwa Saksi mengenal Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) tetapi Saksi baru mengetahui nama aslinya karena biasanya dipanggil Ibu Dharmo;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan anak-anak Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) melainkan hanya Bapak Supriyadi (Alm). Perkawinan antara Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) dengan Bapak Dharmo (Alm) yang Saksi ketahui dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu Bapak Supriyadi (Alm) dan Ibu Sopiah (Alm);
- Bahwa Saksi menerangkan tidak mengetahui timbulnya Surat Keterangan Lurah Nomor 20/SHMT/KLTB/1984 pada tahun 1984 terhadap bukti P-6 atau T-1 tersebut; (bukti diperlihatkan pada persidangan)
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pada tahun 1986 kalau sebagian tanah milik Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) sudah dijual kepada Bapak Fauzi. Saksi juga menerangkan tidak mengetahui bagaimana Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) menguasai tanah tersebut;
- Bahwa Saksi sebelumnya tidak pernah mendengar ada keributan sengketa masalah tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat dan baru mengetahui akhir-akhir ini;
- Bahwa tanah sengketa tersebut tidak ada bangunannya tetapi sebagian sudah ada pondasinya dan Saksi tidak mengetahui apakah ada IMB (Izin Mendirikan Bangunan) atau tidak;
- Bahwa Saksi sebagai Ketua RT.20 tidak pernah mendapat informasi atau laporan tentang jual beli antara Penggugat dengan Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm);
- Bahwa Saksi menerangkan Bapak Supriyadi (Alm) yang biasanya memelihara tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tinggal di RT. 20., RW. XIII sejak tahun 1976;

Halaman 27 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui Saksi Fauzi melakukan tukar guling tanah dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) dan Bapak Supriyadi (Alm) meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui nama anak-anak dari Bapak Supriyadi (Alm) dan baru mengetahui nama Tergugat IV pada saat Tergugat IV menemui Saksi untuk menandatangani Surat Pernyataan sesuai dengan bukti surat T-2 dan T-3;
- Bahwa Saksi yang menandatangani dan alasan Saksi menandatangani bukti T-2 dan T-3 setelah diberitahu oleh Tergugat IV tentang masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat; (bukti diperlihatkan pada persidangan)
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membuat pondasi tanah yang disengketakan tersebut dan Saksi mengetahui bahwa tanah tersebut ada pondasinya setelah dijadikan Saksi dalam perkara ini dan juga tidak ada yang izin untuk membuat pondasi tersebut;
- Bahwa tidak ada garapan di tanah sengketa tersebut melainkan hanya lahan kosong dan Saksi tidak mengetahui siapa yang membuat sumur disekitar pondasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak hadir pada saat dilakukan pemeriksaan setempat;

2. Saksi **Achmadi**, yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V sedangkan dengan Tergugat IV ia kenal namun tidak ada hubungan kekeluargaan maupun pekerjaan;
- Bahwa Saksi tinggal di RT. 20 tersebut sudah selama 20 (dua puluh) tahun;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi aslinya dari Jawa Timur saya kemudian saksi merantau ke Banjarmasin pada tahun 1980 kemudian ke Banjarbaru pada tahun 1998;
- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Banjarbaru Jalan Permata Balitan 9 RT. 20., RW. XIII di mana tidak jauh dari tanah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya sengketa tanah antara Penggugat dan Para Tergugat
- Bahwa Saksi dulu pernah bertemu Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) tetapi Saksi mengenalnya dengan sebutan Ibu Dharmo (Alm);
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang mempunyai tanah tersebut adalah Ibu Dharmo (Alm);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada atau tidaknya alas hak dari Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) menguasai tanah tersebut;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui nama anak Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) adalah Bapak Supriyadi (Alm) dan yang lain Saksi tidak mengetahui termasuk dengan Ibu Sopiah (Alm);
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Bapak Supriyadi (Alm) pada tahun 1999;
- Bahwa sebelumnya Saksi tidak mengetahui nama anak-anak dari Bapak Supriyadi (Alm) dan baru mengetahui Tergugat IV salah satu anak dari Bapak Supriyadi (Alm) pada saat akan dijadikan Saksi;
- Bahwa Saksi pernah melihat tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Para Tergugat tersebut;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut tidak ada bangunannya dan Saksi tidak mengetahui ada atau tidaknya pondasi dan tidak mengetahui siapa yang membangun pondasi tersebut;
- Bahwa keadaan keadaan tanah sengketa tersebut masih sama dengan keadaan tanah sekitar 20 (dua puluh) tahun yang lalu masih sepi seperti hutan belum ada listrik dan

Halaman 29 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih jalan setapak dan tanah tersebut masih di RT yang

sama yaitu RT.20;

- Bahwa Saksi membeli tanah disekitar tempat tanah sengketa yang terletak di RT. 20., RW. XIII dari Ketua RT.20 pada tahun 1998;
- Bahwa Saksi mengetahui yang memelihara tanah sengketa tersebut adalah Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm);
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat IV pada saat bertemu di rumah Pak Ketua RT.20 dan pada saat itu Saksi mengurus keperluannya sedangkan Tergugat IV sudah ada di rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Ibu Nunung Supiantinah dan tidak kenal dekat dengan Bapak Supriyadi (Alm) tetapi hanya sebatas tahu saja dengan Bapak Supriyadi (Alm);
- Bahwa hubungan antara Tergugat IV dengan Ibu Hj. Djahra Mutiara adalah cucu dan nenek dan kaitan antara Tergugat IV dengan tanah sengketa tersebut dimana Tergugat IV merupakan ahli waris dari Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm);
- Bahwa Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) tinggal ditempat atau lingkungan tersebut lebih dulu daripada Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Bapak Fauzi dan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui/mendengar/melihat Sdr. Fauzi melakukan pembayaran sebagian tanah kepada Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm);
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar dari Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) atau orang lain kalau sebagian tanah milik Ibu Hj. Djahra Mutiara telah dibeli oleh Saksi Fauzi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah dan batas-batas tanah yang dimiliki oleh Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) dan yang dibeli oleh Saksi Fauzi dari Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) tersebut;
- Bahwa Saksi menerangkan tidak mengetahui bukti surat P-6 atau T-1 tersebut mengenai jual beli yang terjadi antara Saksi

Halaman 30 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fauzi dengan Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm); (bukti

diperlihatkan pada persidangan)

➤ Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang tukar guling tanah

antara Saksi Fauzi dengan Penggugat;

➤ Bahwa Saksi menerangkan hanya mengetahui tanah tersebut

milik Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) dan yang sering

membersihkan tanah tersebut adalah Bapak Supriyadi (Alm)

dan selebihnya saya tidak mengetahui;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut

Kuasa ParaTergugat dan Kuasa Penggugat membenarkannya dan akan menanggapi dengan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas

kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan

**Pemeriksaan Setempat** pada hari **Kamis**, tanggal **19 April 2018**, namun

untuk mempersingkat putusan, hasil Pemeriksaan Setempat tersebut tidak

dimuat dalam putusan ini tetapi termuat lengkap dalam Berita Acara

Persidangan yang merupakan satu kesatuan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa **Penggugat** telah mengajukan kesimpulannya

tertanggal **10 Juli 2018**, sedangkan **Para Tergugat** telah mengajukan

kesimpulannya tertanggal **10 Juli 2018**;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi yang

akan diajukan di persidangan dan menyatakan mohon diberikan putusan

terhadap perkara ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam berita

acara persidangan perkara ini, untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah

termuat dan menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Halaman 31 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/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)



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Para Tergugat diwakili Kuasa yang sama telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya tertanggal 1 Maret 2018, sebagaimana terurai dalam uraian singkat tentang duduk perkara diatas;

Menimbang, bahwa memperhatikan materi Eksepsi dari Kuasa Tergugat sebagaimana tersebut di atas, ternyata tidak menyangkut kompetensi absolut maupun kompetensi relatif Pengadilan Negeri Banjarbaru, maka terhadap Eksepsi tersebut harus diputus bersamaan dengan memutus pokok perkara dalam Putusan Akhir, tidak dipertimbangkan secara tersendiri dalam Putusan Sela. Oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat pada point 1 menyatakan Objek Gugatan Kabur (*obscuur libel*) dengan alasan yang pada pokoknya:

- Nama dan alamat Para Tergugat yang tidak sesuai dengan apa yang tercantum di dalam KTP dan kekeliruan Penggugat memposisikan Para Tergugat sebagai anak dari HJ. DJAHRA MUTIARA (Alm) melainkan adalah nenek dari Para Tergugat Atas Eksepsi tersebut terhadap penulisan terkait identitas yang tidak sesuai dengan KTP dan posisi Para Tergugat dengan HJ. DJAHRA MUTIARA (Alm), tidak boleh dimaknai secara kaku atau sempit.
- Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil gugatan yang dimaksud oleh Penggugat dan yang memiliki hubungan hukum terkait sebagian kapling tanah *a quo* berdasarkan Surat Keterangan Lurah Nomor 20/SHMT/KLTB/1984 atas nama HJ.

Halaman 32 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bjb





DJAHRA MUTIARA (Alm) adalah ahli waris HJ. DJAHRA MUTIARA (Alm). Dalam Eksepsi dan Jawaban Para Tergugat juga diakui secara tegas oleh Para Tergugat bahwa HJ. DJAHRA MUTIARA (Alm) adalah nenek Para Tergugat dan ahli waris dari HJ. DJAHRA MUTIARA (Alm) sebagaimana Eksepsi dan Jawaban dalam Eksepsi Para Tergugat poin 1 huruf c, e dan f.

Maka berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, eksepsi Para Tergugat tidaklah beralasan hukum dan patut untuk ditolak.

- Penulisan dalam dalil gugatan PENGGUGAT poin 12 *a quo* yang menyebutkan harga tanah saat ini sebesar Rp.300.000,00 tetapi dalam sebutan huruf ditulis “tiga ratus juta rupiah” sehingga menimbulkan kekaburan dan ketidak validasiannya. Bahwa yang termasuk klasifikasi gugatan yang *obscuur libel* yaitu dasar hukum gugatan yang tidak jelas, dasar peristiwa (*posita*) gugatan yang tidak jelas, objek sengketa yang tidak jelas, kerugian yang tidak dirinci, petitum gugatan yang tidak jelas serta posita dan petitum yang saling bertentangan. Setelah Majelis Hakim mencermati secara menyeluruh gugatan Penggugat kesalahan atau kekeliruan tersebut tidaklah termasuk dalam eksepsi yang menyangkut gugatan kabur / tidak jelas melainkan sifatnya *clerical error* (salah ketik) yang tidak mengubah substansi gugatan. Bahwa sudah menjadi fakta yang diketahui umum harga tanah dengan ukuran 30 x 60 m<sup>2</sup> tidak mungkin ditaksir seharga Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) untuk masa sekarang. Dengan demikian, alasan eksepsi Para Tergugat tersebut atas kesalahan penyebutan harga tanah saat ini, merupakan alasan yang tidak beralasan hukum sehingga harus dikesampingkan.
- Penggugat mendalilkan dalam posita gugatan nomor 2, tanah *a quo* dirawat, dan secara fisik dikuasai oleh Penggugat selama



kurun waktu lebih dari 31 (tiga puluh satu tahun). Padahal Penggugat sama sekali tidak pernah melakukan perawatan atau kegiatan maupun mendirikan bangunan di atas tanah *a quo*.

- PENGGUGAT mendalilkan dalam posita nomor 6 bahwa PENGGUGAT telah berusaha untuk membicarakan masalah tanah ini kepada Para Ahli Waris Almarhumah Hj. Djahra Mutiara tetapi PENGGUGAT tidak menyebutkan kapan dan dimana pembicaraan *a quo* dilakukan, karena PARA TERGUGAT sama sekali tidak pernah ditemui untuk membicarakan masalah tanah yang menjadi objek sengketa.
- **PENGGUGAT** dalam dalil gugatannya sebagaimana poin nomor : 6 menyebutkan bahwa **PENGGUGAT** telah berusaha untuk membicarakan masalah tanah ini, kepada Para Ahli Waris Almarhumah H. Djarah Mutiara, tetapi **PENGGUGAT** tidak menyebutkan kapan Pembicaraan tersebut dilakukan, dan dimana pembicaraan *a quo* dilakukan, karena PARA TERGUGAT sama sekali tidak pernah di temui untuk membicarakan masalah tanah yang menjadi objek sengketa, hal ini jelas merupakan rekayasa dan kebohongan **PENGGUGAT**.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada 3 poin terakhir di atas tersebut terkait gugatan Kabur (*obscuur libel*), Majelis Hakim untuk menilai kebenaran adanya suatu peristiwa dan kebenaran suatu bukti apakah berkaitan atau tidak dengan obyek sengketa tanah tersebut perlu dilakukan pembuktian lebih lanjut dan dibuktikan dalam pokok perkaranya, sehingga menurut Majelis Hakim terhadap Eksepsi Kuasa Tergugat tersebut haruslah ditolak;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat selanjutnya pada point 2 menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena almarhum HJ. DJAHRA MUTIARA, mempunyai dua orang anak atas nama :  
1. SUPRIYADI dan 2. SOPIAH. Kedua anak sebagaimana tersebut diatas telah meninggal (Almarhum). Dari kedua anak *a quo* masing-masing mempunyai 6 (enam) orang anak. Dengan demikian Ahli Waris almarhum HJ. DJAHRA MUTIARA adalah berjumlah 12 (dua belas) orang, untuk itu PENGGUGAT harus mendudukkan ke 12 (dua belas) orang tersebut sebagai PARA TERGUGAT.

Menimbang, terhadap eksepsi Tergugat point 2 tersebut, Penggugat seharusnya menarik 12 (dua belas) orang dari kedua anak *a quo* dari HJ. DJAHRA MUTIARA (Alm) sebagai Para Tergugat, menurut Majelis Hakim, pada prinsipnya perihal subjek hukum yang digugat merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugatnya, tentunya dengan memperhatikan hubungan hukum antara para pihak yang berperkara (**vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 tertanggal 16 Juni 1971**), dengan demikian dalam perkara *a quo* menjadi hak Penggugat untuk menentukan pihak yang selanjutnya ditarik sebagai pihak dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim, Eksepsi poin ke -2 (kedua) yang demikian haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat pada poin ke-3 (ketiga) menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana telah diuraikan di atas dalam uraian singkat tentang duduk perkara diatas.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, setelah Majelis Hakim mencermati secara seksama dalam eksepsi tersebut, pada pokoknya tidak menyangkut tentang kompetensi baik kompetensi absolut maupun relative, dan tidak termasuk pula eksepsi dalam teori dan praktek melainkan telah memasuki materi pokok perkara yang masih memerlukan pembuktian lebih lanjut, sehingga akan dipertimbangkan dalam pertimbangan mengenai pokok perkara. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat tersebut tersebut harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat seluruh eksepsi Para Tergugat tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan oleh karenanya haruslah ditolak seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sekitar bulan Juni 1986, Penggugat telah membeli tanah kapling dengan HJ. DJAHRA MUTIARA (Alm) dengan dengan pembayaran secara bertahap / cicilan dengan harga keseluruhan Rp75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah) sesuai dengan 5 (lima) lembar fotocopy kwitansi antara lain kwitansi tertanggal 12 Juni 1986 antara Imbransyah dengan Ibu H. Darma dengan jumlah cicilan Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah), kwitansi tertanggal 12 Agustus 1986 antara Fauzi dengan Ibu H. Darma dengan jumlah cicilan Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) , kwitansi tanggal 5 Oktober 1986 antara Uji dengan Ibu Hj. Darma dengan jumlah cicilan

Halaman 36 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bjb

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) jumlah cicilan Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah), kwitansi tanggal 6 Januari 1986 antara Imbransyah dengan Ibu H. Darma dengan jumlah cicilan Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) kwitansi tanggal 6 Nopember 1986 antara Imbransyah dengan Ibu H. Darma dengan jumlah cicilan Rp15.000,00 ( lima belas ribu rupiah) (Vide **bukti P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5**);

Menimbang, bahwa tanah *a quo* merupakan sebagian dari tanah sebagaimana tersebut Surat Keterangan Lurah Nomor 20 / SHMT / KI / TB / 1984, tanggal 3 Februari 1984 , terletak dahulu di Jalan lingkungan sekarang berubah menjadi Jalan Karang Kates., RT. 20., RW XI., Kelurahan Loktabat yang Sekarang Loktabat Utara., Kecamatan Banjarbaru Utara., Kota Banjarbaru., Kalimantan Selatan, berukuran 30 X 60 m<sup>2</sup> (tiga puluh kali enam puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan Saudara Syardjo G.S dan Tanah Masriduan;
- Sebelah selatan berbatas Saad;
- Sebelah timur berbatas dengan tanah kapling
- Sebelah barat berbatas dengan jalan; (Vide **bukti P-6 dan T-1**)

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan pembelian tanah *a quo* dengan HJ. DJAHRA MUTIARA (Alm) yang nama panggilannya di sebut dengan Ibu Darmo dilakukan secara lisan dengan bukti pembayaran berupa kwitansi saja, tidak ada perjanjian jual beli secara tertulis dan apabila lunas pembayarannya HJ. DJAHRA MUTIARA (Alm) akan berjanji membuat surat menyurat terkait jual beli tanah *a quo*;

Menimbang, bahwa pada saat cicilan harga tanah telah lunas dibayar oleh Penggugat pada bulan Nopember 1987. Namun HJ. DJAHRA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUTIARA (Alm) hingga ahli warisnya yaitu ParaTergugat tidak ada juga menyelesaikan surat-surat jual beli tanah dan balik nama.

Menimbang, bahwa tanah *a quo* dirawat dan secara fisik telah dikuasai oleh Penggugat selama kurun waktu lebih dari 31 (tiga puluh satu) tahun dan tidak benar Penggugat telah melakukan penyerobotan tanah dan klaim dari pihak lain;

Menimbang, bahwa perbuatan Para Tergugat melalaikan kewajibannya menyelesaikan dokumen jual beli melakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat jelas bertentangan dengan hukum dan nilai-nilai kepatutan yang hidup dan berkembang ditengah masyarakat dan diartikan sebagai perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Para Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyangkal dalil yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian besar dalil pokok gugatan Penggugat telah dibantah oleh Para Tergugat maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg, menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya sebagaimana azas pembagian beban pembuktian yang menentukan bahwa *"Barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu"* (Vide: Pasal 1865 KUHPerdara), sedangkan pihak Tergugat berkewajiban membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Halaman 38 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bjb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam membuktikan dalil dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti tersebut berupa fotocopy bukti **P-1, P-2, P-3, P-4, P-5** yang telah disesuaikan dengan aslinya kecuali fotocopy bukti **P-6** tidak ada aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Penggugat dan telah mengajukan **1 (satu) orang** saksi yang bernama **FAUZI, HA.**, yang telah diambil keterangannya dibawah sumpah dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat untuk memperkuat dalil sangkalannya juga telah mengajukan bukti-bukti tersebut berupa fotocopy bukti **T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, dan T-6** yang telah disesuaikan dengan aslinya dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Tergugat dan telah mengajukan 2 orang saksi yang bernama **KARNO WITANTO** dan **ACHMADI** yang telah diambil keterangannya dibawah sumpah dalam persidangan;

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

1. **Apakah benar terjadi Jual Beli Tanah pada bulan Juni 1986 antara H. IMRAN SYAHDAN (Penggugat) dengan HJ. DJAHRA MUTIARA ?**
2. **Apakah Para Tergugat sebagai ahli waris HJ. DJAHRA MUTIARA dengan tidak mengurus surat menyurat atau dokumen terkait jual beli dan balik nama merupakan Perbuatan Melawan Hukum?**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan yang pertama yaitu **Apakah benar terjadi Jual Beli**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Tanah pada bulan Juni 1986 antara H. IMRAN SYAHDAN (Penggugat)  
dengan Almarhumah HJ. DJAHRA MUTIARA ?**

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan perihal pembelian tanahnya kepada HJ. DJAHRA MUTIARA (Alm) secara lisan dengan melakukan pembayaran secara bertahap / cicilan hingga lunas pada bulan Nopember 1987, bahwa tanah *a quo* terletak di Jalan Karang Kates., RT. 20., RW XI., Kelurahan Loktabat Loktabat Utara., Kecamatan Banjarbaru Utara., Kota Banjarbaru Kalimantan Selatan, dengan ukuran 30 X 60 m<sup>2</sup> (tiga puluh kali enam puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan Saudara Syardjo G.S dan Tanah Masriduan;
- Sebelah selatan berbatas Saad;
- Sebelah timur berbatas dengan tanah kapling;
- Sebelah barat berbatas dengan jalan (Vide **Bukti P-6 dan T-1**);

Menimbang, bahwa 5 (lima) lembar fotocopy kwitansi antara lain kwitansi tertanggal 12 tahun 1986 antara Imbransyah dengan Ibu H. Darma dengan jumlah cicilan Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah), kwitansi tertanggal 12 tahun 1986 antara Fauzi dengan Ibu H. Darma dengan jumlah cicilan Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah), kwitansi tanggal 5 Oktober 1986 antara Uji dengan Ibu H. Darma dengan jumlah cicilan Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) jumlah cicilan Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah), kwitansi tanggal 6 Januari 1986 antara Imbransyah dengan Ibu H. Darma dengan jumlah cicilan Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) kwitansi tanggal 6 Nopember 1986 antara Imbransyah dengan Ibu H. Darma dengan jumlah cicilan Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) (Vide **bukti P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5**), merupakan bukti kwitansi yang terkait dengan pembayaran

Halaman 40 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah uang untuk pembelian sebagian tanah *a quo* sebagaimana Surat Keterangan Lurah Nomor 20 / SHMT / KI / TB / 1984, tanggal 3 Februari 1984 yang dilakukan secara bertahap atau cicilan dengan 5 (lima) bukti kwitansi yang keseluruhannya senilai Rp75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan setiap kwitansinya senilai Rp15.000, 00 (lima belas ribu rupiah).

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi Fauzi yang terungkap dipersidangan yang memberikan keterangan pada pokoknya bahwa Saksi Fauzi adalah menantu Penggugat yang membeli tanah dari Ibu HJ. DJAHRA MUTIARA (Alm) tersebut dengan ukuran 30 x 60 m<sup>2</sup> (tiga puluh kali enam puluh meter persegi) dari sebagian tanah milik HJ. DJAHRA MUTIARA (Alm);

Menimbang, bahwa pembelian tanah *a quo* dengan melakukan pembayaran secara mengangsur perbulan sebesar 15.000,00 (lima belas ribu rupiah) selama 3 (tiga) tahun dari bulan Juni tahun 1986 sampai dengan tahun 1989 hingga lunas kepada Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) dengan total pembelian keseluruhannya sebesar Rp75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah) ( vide Bukti P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5)

Menimbang, bahwa setelah melakukan pembayaran tanah *a quo* secara lunas, Saksi FAUZI. HA., melakukan tukar guling tanah dengan Penggugat (mertua Saksi FAUZI). Bahwa pada saat Bapak Supriyadi (Alm) yaitu anak dari Ibu Hj. Djahra Mutiara (Alm) meminta tanda tangan pemecahan Surat Keterangan Tanah (bukti surat P-6 atau T-1). Namun Saksi FAUZI. HA., menolak dengan alasan tanah tersebut telah diserahkan dengan Penggugat dengan cara tukar guling dengan tanah penggugat yang dilakukan secara lisan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terungkap fakta di depan persidangan, Saksi FAUZI. HA., telah melakukan tukar guling tanah *a quo* kepada Penggugat dengan tanah di Taruna Praja sebanyak 3 (tiga) kapling dengan ukuran 40 x 30 m<sup>2</sup> (empat puluh kali tiga puluh meter persegi).

Menimbang, bahwa Tergugat dalam kesimpulannya poin D dalam fakta persidangan membantah yang pada pokoknya Saksi FAUZI. HA., tidak mempunyai kualifikasi sebagai saksi karena ada hubungan keluarga antara saksi dan Penggugat hal ini sebagaimana ditentukan dalam pasal 145 HIR dan pasal 146 HIR. Dimana dalam pasal 146 HIR yang mengatur mengenai orang-orang memiliki hak untuk mengundurkan diri sebagai saksi, dalam ayat (1) menyebutkan "*saudara laki dan perempuan, dan ipar laki-laki dan perempuan dari salah satu pihak.*"

Menimbang, bahwa menanggapi bantahan Para Tergugat tersebut, dalam perkara-perkara tertentu terdapat pengecualian atas larangan keluarga sedarah dan semenda menjadi saksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 172 ayat (2) R.Bg. yang berbunyi "*Namun keluarga sedarah atau karena perkawinan dalam sengketa mengenai kedudukan para pihak atau mengenai suatu perjanjian kerja berwenang untuk menjadi saksi.*" (Vide: Pasal 1910 KUHPerdara).

Menimbang, bahwa terungkap fakta dipersidangan bahwa Saksi Fauzi. HA., adalah orang yang melihat, mendengar dan mengalami sendiri kejadian terjadinya sengketa tanah *a quo* oleh karenanya dijadikan saksi oleh Penggugat meskipun saksi adalah menantu dari Penggugat;

Menimbang, bahwa peristiwa atau kejadian hukum *a quo* berkaitan erat dengan kesaksian dari Saksi Fauzi. HA., terhadap kedudukan maupun

Halaman 42 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah *a quo*. Maka Majelis Hakim berpendapat kesaksian FAUZI. HA., merupakan alat bukti keterangan saksi yang mempunyai kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa Majelis hakim berpendapat bahwa telah terjadi adanya tukar guling tanah *a quo* antara Penggugat dan Saksi FAUZI. HA., sehingga Penggugat dalam hal ini berkewajiban untuk membuktikan fakta tersebut karena berkaitan erat dengan kedudukan (*legal standing*) Penggugat;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya setiap subjek hukum yang mempunyai kepentingan hukum dapat mengajukan tuntutan hak pada Pengadilan Negeri yang berwenang, hal ini sesuai dengan posita *point d'interest point d'action*, dan hanya kepentingan hukum yang cukup layak dan mempunyai dasar hukum yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak;

Menimbang, bahwa salah satu parameter untuk menilai apakah suatu tuntutan hak atau yang lazim disebut sebagai gugatan mempunyai dasar hukum atau tidak, adalah dengan menilai apakah terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa tukar guling (*ruistlag*) sebagaimana pasal 1541 KUHPerdato merupakan "*Suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain.*"

Menimbang, bahwa dalam proses peradilan perdata pada dasarnya yang dicari adalah kebenaran formil. Kebenaran formil adalah kebenaran atas adanya pengakuan dan/atau bukti-bukti secara formil yang

Halaman 43 dari 48, Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjuk suatu hak atau peristiwa hukum. Bahwa peristiwa hukum berupa tukar guling tanah *a quo* antara Penggugat (**H. IMRAN SYAHDAN**) sebagai Mertua dengan Saksi Fauzi. HA., selaku menantu hanya dilakukan secara lisan dan tidak didukung adanya bukti otentik yaitu bukti surat yang merupakan alas hak tanah *a quo* dari transaksi tukar guling;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat antara Penggugat / **H. IMRAN SYAHDAN** dan HJ. DJAHRA MUTIARA (Alm) tidak pernah terjadi transaksi jual beli dan semua transaksi jual beli dilakukan oleh Fauzi, HA., selaku menantu penggugat serta tukar guling yang dilakukan oleh Penggugat dan Fauzi. HA., tidak di dukung oleh bukti surat yang lengkap dan hanya dilakukan secara lisan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya dan tidak ada satu buktipun yang membuktikan adanya hubungan hukum (*Legal Standing*) antara Penggugat dengan tanah *a quo* serta tidak ada satu buktipun yang membuktikan bahwa perbuatan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap penggugat sehingga gugatan Penggugat tidak beralaskan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat tidak beralaskan hukum dan patut untuk ditolak dan karenanya tanpa perlu lagi mempertimbangkan tentang posita dan petitum yang dikemukakan oleh Penggugat dan bantahan yang dikemukakan Para Tergugat;





Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sehingga Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet ,Banding dan Kasasi, Majelis Hakim mempertimbangkan dan berpendapat bahwa tidak terdapat adanya alasan yang sangat penting yang mendasar sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 191 R.Bg untuk dijatuhkan putusan yang bersifat *uitvoerbaar bij voorraad*, maka gugatan penggugat pada petitum angka 8 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, yang artinya bahwa Penggugat berada dipihak yang kalah dan Tergugat berada dipihak yang menang, oleh karena itu menurut hukum Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata, Pasal 192 Ayat 1 RBg serta peraturan hukum lainnya yang berhubungan dengan perkara ini

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

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar **Rp901.000,00 (sembilan ratus satu ribu rupiah).**



Demikianlah, diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru pada hari KAMIS, tanggal 10 Juli 2018 oleh kami **LILIEK FITRI HANDAYANI, S. H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **SAMSIATI, S. H., M. H.**, dan **H. AHMAD FAISAL MUNAWWIR, S. H., M. H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS, tanggal 9 AGUSTUS 2018, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi Hakim-hakim Anggota, dan dibantu **AYU REVINA OCTAVIA, S. T., S.H., M.H.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Banjarbaru, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Ttd

Ttd

**SAMSIATI, S.H., M.H**

**LILIEK FITRI HANDAYANI, S.H**

Ttd

**AHMAD FAISAL. M, S.H., M.H**

PANITERA PENGGANTI,

Ttd

**AYU REVINA OCTAVIA, S. T., S.H. M.H.**

Perincian biaya :

➤ Pendaftaran Gugatan -----	Rp.	30.000,00
➤ Biaya Proses -----	Rp.	50.000,00
➤ Relas Panggilan -----	Rp.	810.000,00
➤ Redaksi -----	Rp.	6.000,00
➤ Materai Putusan-----	Rp.	5.000,00
Jumlah	Rp.	901.000,00

(sembilan ratus satu ribu rupiah)

**Untuk Salinan Resmi**

**An. WAKIL KETUA PENGADILAN NEGERI BANJARBARU  
PANITERA**

**H. BURHANUDDIN, S. H.  
NIP. 19621205 198603 1 004**