



P U T U S A N
Nomor 6/Pdt.G/2021/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:

MUHAMMAD NATSIR, bertempat tinggal di Jalan Pendidikan VII, Gang Rambutan RT.05 RW.02, Kelurahan Sungai Paring, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nur Wakib, S.H., M.M. Humayni, S.H., M.H, Advokat, beralamat di Jalan Ahmad Yani Km. 32, Komplek Mawar Town House, Banjarbaru-Kalsel., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1.PT. KARTIKA GRIYA ASRI, berkedudukan di Jalan Griya Asri, RT.06, RW.02 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2.KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARBARU, berkedudukan di Jalan Panglima Batur Timur Nomor 1 Kelurahan Komet, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

Halaman 1 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bjb



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 04 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 04 Februari 2021 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dua bidang tanah yang terletak dahulu termasuk Kampung Landasan Ulin, Kecamatan Liang Anggang, Kota Administratip Banjarbaru, Kabupaten Banjar Daerah Tingkat II Banjar, Provinsi Tk. I Kalimantan Selatan yang sekarang termasuk di Jalan Griya Asri, RT.06, RW.02 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, berdasarkan :

1.1. Surat Keterangan Kepala Kampung No. 117/AGR/LU/IX/76 An. ANWAR dengan luas 20.000 M² dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : GT. BACHRUDDIN NOOR
- Sebelah Timur : ABAN
- Sebelah Selatan : M. NAFIAH
- Sebelah Barat : MASTUR A

1.2. Surat Keterangan Kepala Kampung No. 120/AGR/LU/IX/76 An. Gt. Bachruddin Noor dengan Luas 20.000 M² dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : JALAN KECIL
- Sebelah Timur : ABAN
- Sebelah Selatan : ANWAR Z.
- Sebelah Barat : MASTUR A

2. Bahwa adapun dua bidang tanah tersebut awalnya dibeli oleh JUMADI WIDIYANTO dari Pemilik/Ahli Warisnya dengan perjanjian jual beli tanah Nomor Warmeking: 053/M/W/VII/2008 dan Nomor Warmeking : 054/M/W/VII/2008 dan kemudian dijual kembali oleh JUMADI WIDIYANTO kepada Penggugat pada tanggal 14 Februari 2015;

3. Bahwa bidang-bidang tanah a quo dikuasai secara terus menerus oleh Penggugat sejak tanggal 14 Februari 2015 ganti rugi dari JUMADI WIDIYANTO, dan JUMADI WIDIYANTI menguasai tanah tersebut sejak tahun 2008 ganti rugi dari pemilik/ahli warisnya, dan pemilik/ahli warisnya menguasai sejak tahun 1976 secara terus-menerus dikuasai dan merawatnya;

Halaman 2 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa tanah a quo dikuasai dan dirawat oleh Penggugat dengan ditanami sayur-mayur sampai dengan sekarang, serta diatas tanah a quo ada bangunan rumah singgah milik Penggugat, Penggugat menguasai tanah a quo dengan itikad baik, dengan taat membayar PBB;
5. Bahwa sejak awal Penggugat dan pemilik sebelum Penggugat menguasai dan menggarap tanah a quo tidak ada yang mengklaim/keberatan, hanya saja beberapa tahun terakhir ada yang mengklaim mempunyai bidang tanah diatas tanah Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya yaitu tahun 2014;
6. Bahwa awalnya Penggugat tidak begitu menanggapi dengan adanya yang mengklaim dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan karena anggapan Penggugat telah berakhir masa berlakunya tahun 2014 sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Bahwa pada saat Penggugat mau meningkatkan alas hak ke Sertipikat Hak Milik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan terlebih dahulu Penggugat mengecek ke Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru untuk memastikan bahwa diatas tanah Penggugat memang benar-benar bersih namun pada kenyataan dalam GeoKKP bahwa diatas tanah Penggugat telah ada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1564 An. PT. Kartika Griya Asri, sehingga Penggugat tidak dapat meningkatkan alas hak a quo ke Sertipikat Hak Milik;
8. Bahwa oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II secara tanpa hak dan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatas tanah milik Penggugat a quo melakukan pengukuran dan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1564 An. PT. Karika Griya Asri;
9. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat tidak dapat meningkatkan alas hak a quo ke sertipikat hak milik oleh terhalang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1564 An. PT.Karika Griya Asri, sehingga mengakibatkan Penggugat menderita kerugian, antara lain :
 - ❖ Kerugian materiil, berupa Penggugat tidak dapat menjual tanah a quo ditaksi sebesar Rp. 1.600.000.000,00. (Satu Milyar Enam Ratus Juta Rupiah);
 - ❖ Kerugian moriil, berupa tercemarnya nama baik Penggugat dikalangan kolega, keluarga, dan masyarakat tidak dapat diukur dengan

Halaman 3 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/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)



nilai rupiah, namun untuk kepastian hukum cukup kiranya menggantikan biaya materai sebesar Rp. 9.000,00. (Sembilan Ribu Rupiah);

Semua kerugian tersebut, harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng kepada Penggugat;

10. Bahwa oleh karena itu cukup beralasan hukum apabila Pengadilan Negeri Banjarbaru menghukum Tergugat I dan Tergugat II, atau siapapun yang mendapat hak daripadanya agar menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik, dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia;
11. Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak sia-sia, mohon pula agar Pengadilan Negeri Banjarbaru meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas seluruh harta benda milik Tergugat I dan Tergugat II, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, dan termasuk pula tanah sengketa sekarang;
12. Bahwa agar nantinya Tergugat I dan Tergugat II, sukarela memenuhi isi putusan pengadilan ini, mohon pula Pengadilan Negeri Banjarbaru menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) sehari, setiap Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
13. Bahwa karena Gugatan Penggugat sekarang ini bersesuaian dengan Pasal 191 RBg, maka Penggugat mohon pula Pengadilan Negeri Banjarbaru menyatakan putusan pengadilan ini serta merta dilaksanakan walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bik voorraad*);
14. Bahwa karena Penggugat khawatir Tergugat I dan Tergugat II memindahtangankan tanah sengketa kepada orang lain atau melakukan kegiatan atas tanah sengketa, Penggugat mohon Putusan Provisi :
 - Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya, untuk tidak melakukan kegiatan, transaksi apapun atas tanah sengketa sementara pemeriksaan perkara ini berjalan sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
 - Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,00,- (lima juta rupiah) sehari, setiap mereka lalai memenuhi isi putusan provisi pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

Halaman 4 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan :

DALAM PROVISI :

- Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya, untuk tidak melakukan kegiatan, transaksi apapun atas tanah sengketa sementara pemeriksaan perkara ini berjalan sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,00,- (lima juta rupiah) sehari, setiap mereka lalai memenuhi isi putusan provisi pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat pemilik dua bidang tanah berdasarkan Surat Perjanjian/Pengikatan Jual Beli dengan JUMADI WIDIYANTO tanggal 14 Februari 2014, yang terletak dahulu termasuk Kampung Landasan Ulin, Kecamatan Liang Anggang, Kota Administratip Banjarbaru, Kabupaten Banjar Daerah Tingkat II Banjar, Provinsi Tk. I Kalimantan Selatan yang sekarang termasuk di Jalan Griya Asri, RT.06, RW.02 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, berdasarkan :

1.1. Surat Keterangan Kepala Kampung No. 117/AGR/LU/IX/76 An. ANWAR dengan luas 20.000 M² dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : GT. BACHRUDDIN NOOR
- Sebelah Timur : ABAN
- Sebelah Selatan : M. NAFIAH
- Sebelah Barat : MASTUR A

1.2. Surat Keterangan Kepala Kampung No. 120/AGR/LU/IX/76 An. Gt. Bachruddin Noor dengan Luas 20.000 M² dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : JALAN KECIL
- Sebelah Timur : ABAN
- Sebelah Selatan : ANWAR

Halaman 5 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bjb



- Sebelah Barat : MASTUR A

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum alas hak yang dimiliki oleh Tergugat I berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1564 An. PT. Kartika Griya Asri yang diterbitkan oleh Tergugat II;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, atau siapapun yang mendapat hak daripadanya agar menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik, dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, membayar ganti kerugian secara tunai dan seketika kepada Penggugat, antara lain :
 - ❖ Kerugian materiil, berupa Penggugat tidak dapat menjual tanah a quo ditaksir sebesar Rp. 1.600.000.000,00. (Satu Milyar Enam Ratus Juta Rupiah);
 - ❖ Kerugian moriil, berupa tercemarnya nama baik Penggugat dikalangan kolega, keluarga, dan masyarakat tidak dapat diukur dengan nilai rupiah, namun untuk kepastian hukum cukup kiranya menggantikan biaya materai sebesar Rp. 9.000,00. (Sembilan Ribu Rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari, setiap Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
9. Menyatakan putusan pengadilan ini serta merta dilaksanakan walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bik voorraad*);
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya perkara;

Atau, menjatuhkan putusan lain yang adil dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap Kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 18 Februari 2021, tanggal 24 Maret 2021 dan tanggal 26 April 2021 telah

Halaman 6 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir maka upaya mediasi tidak dapat dilaksanakan, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat II tersebut dapatlah dipandang sebagai pihak yang tidak memanfaatkan haknya untuk melakukan jawaban/bantahan terhadap dalil-dalil Penggugat sebagaimana termuat dalam surat gugatannya tersebut, oleh karenanya Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara ini tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat telah membacakan surat gugatannya dan setelah selesai membacakan Penggugat menyatakan ada perubahan pada gugatannya yaitu

- Pada bagian posita angka 6 (enam) diubah menjadi "Bahwa awalnya Penggugat tidak begitu menanggapi dengan adanya yang mengklaim dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 33 An. PT Kartika Griya Asri karena anggapan Penggugat telah berakhir masa berlakunya tahun 2014 sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Pada bagian petitum keempat diubah menjadi "Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 33 sekarang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1564 An. PT Kartika Griya Asri yang diterbitkan oleh Tergugat II"

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat telah membacakan surat Gugatannya dan setelah selesai membacakan Penggugat menyatakan tidak ada perubahan lagi pada surat gugatannya;

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

1. Fotokopi Surat Keterangan Kepala Kampung Nomor : 117/AGR/LU/IX/76 tanggal 19 Agustus 1976 An. Anwar Luas 20.000 M², yang diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Kepala Kampung Nomor : 120/AGR/LU/IX/76 tanggal 20 Agustus 1976 An. Gt. Bachruddin Noor Luas 20.000 M², yang diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Perjanjian/Pengikatan Jual Beli tanggal 14 Februari 2015, yang diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Perjanjian/Pengikatan Jual Beli tanggal 14 Februari 2015, yang diberi tanda P-4;

Halaman 7 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/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)



5. Fotokopi Kwitansi Pembelian Tanah Penggugat ke Jumadi Widiyanto tanggal 14 Februari 2015, yang diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kwitansi Pembelian Tanah Penggugat ke Jumadi Widiyanto tanggal 14 Februari 2015, yang diberi tanda P-6;
7. Fotokopi bukti lunas PBB Tahun 2018 Obyek Tanah Bukti P-1, yang diberi tanda P-7;
8. Fotokopi bukti lunas PBB Tahun 2018 Obyek Tanah Bukti P-2, yang diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor Warmerking: 053/M/W/VII/ 2008 tanggal 12 Juli 2008, yang diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 054/M/W/VII/2008 tanggal 12 Juli 2008, yang diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Surat Kuasa Nomor: 2 tanggal 8 September 2008, yang diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Surat Kuasa Nomor: 2 tanggal 8 September 2008, yang diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Hak Guna Bangunan No.33 Atas Nama PT. Kartika Griya Asri, yang diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-12 berupa fotokopi dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat bertanda P-13, tidak ada aslinya hanya berupa fotokopi dan bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat di atas, Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi yang di bawah sumpah masing-masing telah memberikan keterangan di muka persidangan, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Jumadi Widiyanto :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat II;
- Bahwa Saksi selaku penjual Tanah Objek Sengketa ke Penggugat;
- Bahwa sebelumnya Saksi yang memiliki dua bidang tanah yang terletak di Jalan Griya Asri Kelurahan Landasan Ulin Barat;
- Bahwa luas tanah tersebut seluas 2 hektar;
- Bahwa sebelumnya Saksi membeli tanah tersebut dari ahli waris Alm. Gt. Bachrudin Noor dan ahli waris Alm. Anwar pada tahun 2008

Halaman 8 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan alas hak Surat Keterangan Kepala Kampung sebagaimana ditunjukkan bukti P-1 dan P-2;

- Bahwa Saksi membeli tanah tersebut dengan harga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa pada saat sebelum membeli tanah tersebut, maka pihak dari ahli waris menunjukan tanah tersebut;
- Bahwa setelah pihak ahli waris menunjukan tanah tersebut kemudian dibuat perjanjian pengikatan jual beli dihadapan Notaris dengan warmerking serta surat kuasa mutlak sebagaimana ditunjukkan bukti P-9 sampai dengan bukti P-12;
- Bahwa setelah itu Saksi kuasai dan miliki dengan merawat tanah tersebut serta ada ditanami Saksi dari tahun 2008 sampai dengan tahun 2015;
- Bahwa pada saat Saksi menguasai dan memiliki tanah tersebut tidak ada yang mengklaim atau komplain kepada Saksi;
- Bahwa pada tahun 2015 Saksi menjual tanah tersebut kepada Penggugat melalui perantara Syahrhan dengan alas hak Surat Keterangan Kepala Kampung sebagaimana ditunjukkan bukti surat P-1 dan P-2 dengan dasar jual beli Surat Perjanjian/ Pengikatan Jual Beli dibawah tangan;
- Bahwa sebelum dilakukan transaksi dengan Penggugat terlebih dahulu pengecekan ke lokasi bersama Penggugat dengan Saksi tunjukan batas-batasnya sesuai dengan patok yang ada;
- Bahwa tanah yang Saksi jual dengan Penggugat sama tanahnya dengan yang Saksi beli pada tahun 2008 dengan ahli waris Alm. Gt. Bachrudin Noor dan ahli waris Alm. Anwar;
- Bahwa Saksi mengakui memang benar menandatangani surat pengikatan jual beli tanggal 14 Februari 2015 dengan Penggugat sebagai pembeli yang disaksikan oleh Syahrhan dan Abdurrahman Siddik sebagaimana ditunjukkan bukti surat P-3 dan P-4 dan menandatangani kwitansi tanggal 14 Februari 2015 sebagaimana ditunjukkan bukti P-5 dan P-6 sebagai dasar jual beli saksi kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat akan membuat Sertifikat Hak Milik terhadap tanah tersebut namun dalam pengurusannya terhalang karena BPN menyatakan bahwa terdapat Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas tanah tersebut yang dulu Nomor 33 a.n PT Kartika Griya Asri dan

Halaman 9 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/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

sudah diperpanjang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1564 a.n PT Kartika Griya Asri;

- Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 33 a.n PT Kartika Griya Asri dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1564 a.n PT Kartika Griya Asri sebagaimana ditunjukkan bukti P-13 yang berada di atas tanah milik Penggugat Tersebut ketika membantu Penggugat mengurus penerbitan Sertifikat Hak Milik tanah milik Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat menyatakan akan ditanggapi dalam kesimpulannya;

2. Saksi Syahrani :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat II;
- Bahwa Saksi merupakan pihak perantara jual beli tanah antara Penggugat dengan Jumadi Widiyanto pada tanggal 14 Februari 2015;
- Bahwa Saksi merupakan salah satu saksi yang menandatangani Surat Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Jumadi Widiyanto pada tanggal 14 Februari 2015;
- Bahwa sebelum terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dengan Jumadi Widiyanto, maka terlebih dahulu melakukan pengecekan di lokasi tanah yang sekarang menjadi objek sengketa;
- Bahwa pada saat di lokasi ditunjukkanlah posisi tanah dan batas-batasnya oleh Jumadi Widiyanto pada saat itu tanah tersebut masih hamparan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut tidak ada sengketa atau komplain dari pihak manapun, baru sekarang mengetahui ada sengketa setelah dihadirkan dalam persidangan ini;
- Bahwa objek tanah yang menjadi sengketa sekarang sama dengan pada saat tahun 2015 yang ditunjukan oleh Jumadi Widiyanto posisi letaknya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut dikuasai dan dimiliki Penggugat dengan merawat dan ditanami serta dibangun rumah singgah/pondok;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat akan membuat Sertifikat Hak Milik terhadap tanah tersebut namun dalam pengurusannya terhalang

Halaman 10 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/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)



karena BPN menyatakan bahwa terdapat Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas tanah tersebut yang dulu Nomor 33 a.n PT Kartika Griya Asri dan sudah diperpanjang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1564 a.n PT Kartika Griya Asri;

- Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 33 a.n PT Kartika Griya Asri sebagaimana ditunjukkan bukti P-13 yang berada di atas tanah milik Penggugat Tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat menyatakan akan ditanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Rabu, tanggal 28 April 2021, 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 selanjutnya Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya pada tanggal 6 Mei 2021 dan selanjutnya mohon Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan ;

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada konstruksi dari gugatan Penggugat maka pertimbangan hukum berikut ini akan diuraikan dalam 2 (dua) bagian yaitu dalam Provisi dan dalam Pokok Perkara ;

A. DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa mengenai Provisi Penggugat di dalam gugatannya yaitu memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya, untuk tidak melakukan kegiatan, transaksi apapun atas tanah sengketa sementara pemeriksaan perkara ini berjalan sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa kepada Penggugat sejumlah Rp5.000.000,00,00 (lima juta rupiah) sehari, setiap mereka lalai memenuhi isi putusan provisi pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

Halaman 11 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bjb



Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan provisi adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum oleh karena status kepemilikan tanah yang merupakan objek perkara ini masih dalam sengketa maka tuntutan provisi ini harus ditolak;

B. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa adapun gugatan dimaksud ditujukan kepada subjek hukum tertentu, in casu Tergugat I dan Tergugat II yang kepadanya diberikan hak dan kewajiban yang seimbang dengan Penggugat berdasarkan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa akan tetapi kenyataannya Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil dengan patut dan juga tidak dikirimkan wakilnya yang sah berdasarkan relaas panggilan;

Menimbang, bahwa karena ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat II, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat I dan Tergugat II telah melepaskan hak dan kewajibannya yang berhubungan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan oleh karenanya perkara ini akan diperiksa dan diadili tanpa kehadiran pihak Tergugat I dan Tergugat II (Bij Verstek) serta Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan sebagai pihak yang tidak hadir;

Menimbang, bahwa walaupun gugatan dalam perkara aquo diputus tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (verstek), tetapi tidak serta merta gugatan Penggugat tersebut dikabulkan begitu saja karena harus dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak melawan hukum ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama gugatan Penggugat, maka yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dua bidang tanah yang terletak dahulu termasuk Kampung Landasan Ulin, Kecamatan Liang Anggang, Kota Administratif Banjarbaru, Kabupaten Banjar Daerah Tingkat II Banjar, Provinsi Tingkat I Kalimantan Selatan yang sekarang termasuk di Jalan Griya Asri, RT.06, RW.02 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, berdasarkan :

Halaman 12 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.1. Surat Keterangan Kepala Kampung No. 117/AGR/LU/IX/76 An. ANWAR dengan luas 20.000 M² dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : GT. Bachruddin Noor;
- Sebelah Timur : Aban;
- Sebelah Selatan : M. Nafiah;
- Sebelah Barat : Mastur A;

1.2. Surat Keterangan Kepala Kampung No. 120/AGR/LU/IX/76 An. Gt. Bachruddin Noor dengan Luas 20.000 M² dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Kecil;
- Sebelah Timur : Aban;
- Sebelah Selatan : Anwar Z;
- Sebelah Barat : Mastur A;

2. Bahwa adapun dua bidang tanah tersebut awalnya dibeli oleh Jumadi Widiyanto dari pemilik / Ahli Warisnya dengan perjanjian jual beli tanah Nomor Warmeking: 053/M/W/VII/2008 dan Nomor Warmeking : 054/M/W/VII/2008 dan kemudian dijual kembali oleh Jumadi Widiyanto kepada Penggugat pada tanggal 14 Februari 2015;

3. Bahwa tanah a quo dikuasai secara terus menerus oleh Penggugat sejak tanggal 14 Februari 2015 ganti rugi dari Jumadi Widiyanto;

4. Bahwa Jumadi Widiyanto menguasai tanah tersebut sejak tahun 2008 ganti rugi dari pemilik / ahli warisnya dan pemilik / ahli warisnya menguasai sejak tahun 1976 secara terus-menerus dikuasai dan merawatnya;

5. Bahwa tanah a quo dikuasai dan dirawat oleh Penggugat dengan ditanami sayur-mayur sampai dengan sekarang, serta diatas tanah a quo ada bangunan rumah singgah milik Penggugat, Penggugat menguasai tanah a quo dengan itikad baik dan taat membayar PBB;

6. Bahwa sejak awal Penggugat dan pemilik sebelum Penggugat menguasai dan menggarap tanah a quo tidak ada yang mengklaim/keberatan, hanya saja beberapa tahun terakhir ada yang mengklaim mempunyai bidang tanah diatas tanah Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya yaitu tahun 2014;

7. Bahwa awalnya Penggugat tidak begitu menanggapi dengan adanya yang mengklaim dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan karena anggapan

Halaman 13 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/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

Penggugat telah berakhir masa berlakunya tahun 2014 sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;

8. Bahwa saat Penggugat hendak meningkatkan alas hak ke Sertifikat Hak Milik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan setelah Penggugat mengecek ke Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru diatas tanah Penggugat terdapat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1564 atas nama Tergugat I sehingga Penggugat tidak dapat meningkatkan alas hak a quo ke Sertifikat Hak Milik;

9. Bahwa oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II secara tanpa hak dan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatas tanah milik Penggugat a quo melakukan pengukuran dan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1564 atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-13 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing menerangkan dibawah sumpah dipersidangan yaitu Saksi Jumadi Widiyanto dan Saksi Syahrani;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 28 ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menentukan bahwa "Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat";

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara wajib memperhatikan kenyataan-kenyataan hidup, kebiasaan-kebiasaan dan adat istiadat yang hidup dalam lingkungan masyarakat dimana suatu perkara terjadi ;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Penggugat adalah pemilik dua bidang tanah yang terletak dahulu termasuk Kampung Landasan Ulin, Kecamatan Liang Anggang, Kota Administratif Banjarbaru, Kabupaten Banjar Daerah Tingkat II Banjar, Provinsi Tingkat I Kalimantan Selatan yang sekarang termasuk di Jalan Griya Asri, RT.06, RW.02 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, berdasarkan Surat Keterangan Kepala Kampung No. 117/AGR/LU/IX/76 An. ANWAR dengan luas 20.000 M² dan Surat Keterangan Kepala Kampung No. 120/AGR/LU/IX/76 An. Gt. Bachruddin Noor dengan Luas 20.000 M²;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan posita dan petitum gugatan oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan tanah tersebut diatas adalah objek sengketa dalam perkara ini;

Halaman 14 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bjb



Menimbang, bahwa dari surat gugatan, Majelis Hakim memperoleh pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan dengan Jumadi Widiyanto terhadap objek sengketa? ;
2. Apakah benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok permasalahan, terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan siapa pemilik tanah yang diperjualbelikan tersebut ? ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalilnya adapun dua bidang tanah tersebut awalnya dibeli oleh Jumadi Widiyanto dari pemilik / Ahli Warisnya dengan perjanjian jual beli tanah Nomor Warmeking: 053/M/W/VII/2008 dan Nomor Warmeking : 054/M/W/ VII/2008 dan kemudian dijual kembali oleh Jumadi Widiyanto kepada Penggugat pada tanggal 14 Februari 2015;

Menimbang, bahwa oleh karenanya berdasarkan dalil tersebut diterangkan bahwa Penggugat memperoleh objek sengketa dari Jumadi Widiyanto dan sebelumnya Jumadi Widiyanto memperolehnya dari jual beli sebagaimana dengan perjanjian jual beli tanah Nomor Warmeking: 053/M/W/VII/2008 dan Nomor Warmeking : 054/M/W/ VII/2008;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan mengenai perolehan Jumadi Widiyanto tersebut, Penggugat mengajukan bukti surat P-9 berupa fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor Warmerking: 053/M/W/VII/ 2008 tanggal 12 Juli 2008 yang didukung dengan bukti surat P-11 dan bukti surat P-10 berupa fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 054/M/W/VII/ 2008 tanggal 12 Juli 2008 yang didukung dengan bukti surat P-12;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat mengajukan pihak penjual objek sengketa yang dimaksud yakni Saksi Jumadi Widiyanto dipersidangan menerangkan sebelumnya Saksi yang memiliki dua bidang tanah yang terletak di Jalan Griya Asri Kelurahan Landasan Ulin Barat, luas tanah tersebut seluas 2 hektar, sebelumnya Saksi membeli tanah tersebut dari ahli waris Alm. Gt. Bachrudin Noor dan ahli waris Alm. Anwar pada tahun 2008 dengan alas hak Surat Keterangan Kepala Kampung sebagaimana ditunjukkan bukti P-1 dan P-2, Saksi membeli tanah tersebut dengan harga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), pada saat sebelum membeli tanah tersebut, maka pihak dari ahli waris menunjukan tanah tersebut, setelah pihak ahli waris menunjukan tanah tersebut kemudian dibuat perjanjian pengikatan jual beli dihadapan

Halaman 15 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris dengan warmerking serta surat kuasa mutlak sebagaimana ditunjukkan bukti P-9 sampai dengan bukti P-12;

Menimbang, bahwa menurut keterangan Saksi Jumadi Widiyanto yang bersesuaian dengan bukti surat P-9,P-10,P-11,P-12, maka objek sengketa tersebut berawal kepemilikannya dari ahli waris Alm. Gt. Bachrudin Noor dan ahli waris Alm. Anwar dan selanjutnya beralih kepada Jumadi Widiyanto;

Menimbang, bahwa adapun yang dimaksud sebagai alas hak dari objek sengketa pada waktu itu, Penggugat mengajukan bukti surat P-1 berupa fotokopi Surat Keterangan Kepala Kampung Nomor : 117/AGR/LU/IX/76 tanggal 19 Agustus 1976 An. Anwar Luas 20.000 M² dan bukti surat P-2 berupa fotokopi Surat Keterangan Kepala Kampung Nomor : 120/AGR/LU/IX/76 tanggal 20 Agustus 1976 An. Gt. Bachruddin Noor Luas 20.000 M²;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa pada tanggal 6 Mei 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat objek sengketa yang dimaksud Penggugat dalam bukti surat P-1 dan P-2 berada dalam satu hamparan atau satu lokasi ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 180 Ayat (1) Rbg nilai kekuatan yang melekat pada hasil pemeriksaan setempat, dapat dijadikan keterangan bagi Hakim, karena itu hasil yang diperoleh dalam pemeriksaan setempat harus dipandang sebagai fakta persidangan yang terkait dengan beban pembuktian para pihak in litis dan menjadi bagian pertimbangan hukum perkara ini ;

Menimbang, bahwa didalilkan dalam gugatan Jumadi Widiyanto menguasai tanah tersebut sejak tahun 2008 ganti rugi dari pemilik / ahli warisnya dan pemilik / ahli warisnya menguasai sejak tahun 1976 secara terus-menerus dikuasai dan merawatnya dan hal tersebut dibenarkan oleh Saksi Jumadi Widiyanto yang menerangkan setelah itu Saksi kuasai dan miliki dengan merawat tanah tersebut serta ada ditanami Saksi dari tahun 2008 sampai dengan tahun 2015 dan saat Saksi menguasai dan memiliki tanah tersebut tidak ada yang mengklaim atau komplain kepada Saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan dua bidang tanah tersebut kemudian dijual kembali oleh Jumadi Widiyanto kepada Penggugat pada tanggal 14 Februari 2015;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut Penggugat mengajukan bukti surat P-3 berupa fotokopi Surat Perjanjian/Pengikatan Jual

Halaman 16 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/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

Beli tanggal 14 Februari 2015, bukti surat P-4 berupa Surat Perjanjian/ Pengikatan Jual Beli tanggal 14 Februari 2015, bukti surat P-5 berupa fotopi Kwitansi Pembelian Tanah Penggugat ke Jumadi Widiyanto tanggal 14 Februari 2015 dan bukti surat P-6 berupa fotokopi Kwitansi Pembelian Tanah Penggugat ke Jumadi Widiyanto tanggal 14 Februari 2015;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan dengan Jumadi Widiyanto terhadap objek sengketa? ;

Menimbang, bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa dan / atau perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak seseorang terhadap tanah kepihak lain sehingga menyebabkan hilangnya kewenangan terhadap tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut karena objek jual beli adalah menyangkut tanah maka jual beli tersebut harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan “Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang. dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah” ;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sementara itu di dalam Undang-Undang Pokok Agraria juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak-hak konsumen dari masyarakat ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diajukan bukti surat P-3,P-4,P-5 dan P-6 tersebut diatas, maka jual beli tersebut terbukti tidak dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Sip/1973 tanggal. 12 Mei 1972. menyebutkan “Ketentuan dalam Pasal 19 P.P.

Halaman 17 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 10/1961 tidak bermaksud mengenyampingkan pasal-pasal dari KUHPerdara atau ketentuan-ketentuan hukum tidak tertulis mengenai jual beli bahwa dari ketentuan tersebut maka jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara atau Hukum Adat, dimana menurut Hukum Adat jual beli tanah sah apabila dilakukan secara riil dan kontan ;

Menimbang, bahwa walaupun transaksi jual beli antara Penggugat dan Jumadi Widiyanto dilakukan dibawah tangan dan bukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun kebenaran adanya transaksi jual beli antara Penggugat dan Jumadi Widiyanto telah didukung dengan Saksi Jumadi Widiyanto selaku penjual dipersidangan menerangkan pada tahun 2015 Saksi menjual tanah tersebut kepada Penggugat melalui perantara Syahrhan dengan alas hak Surat Keterangan Kepala Kampung sebagaimana ditunjukkan bukti surat P-1 dan P-2 dengan dasar jual beli Surat Perjanjian/ Pengikatan Jual Beli dibawah tangan,sebelum dilakukan transaksi dengan Penggugat terlebih dahulu pengecekan ke lokasi bersama Penggugat dengan Saksi tunjukan batas-batasnya sesuai dengan patok yang ada,tanah yang Saksi jual dengan Penggugat sama tanahnya dengan yang Saksi beli pada tahun 2008 dengan ahli waris Alm. Gt. Bachrudin Noor dan ahli waris Alm. Anwar,Saksi mengakui memang benar menandatangani surat pengikatan jual beli tanggal 14 Februari 2015 dengan Penggugat sebagai pembeli yang disaksikan oleh Syahrhan dan Abdurrahman Siddik sebagaimana ditunjukkan bukti surat P-3 dan P-4 dan menandatangani kwitansi tanggal 14 Februari 2015 sebagaimana ditunjukkan bukti P-5 dan P-6 sebagai dasar jual beli saksi kepada Penggugat dan keterangan Saksi tersebut bersesuaian dengan Saksi Syahrhan yang menerangkan dipersidangan bahwa Saksi merupakan pihak perantara jual beli tanah antara Penggugat dengan Jumadi Widiyanto pada tanggal 14 Februari 2015,Saksi merupakan salah satu saksi yang menandatangani Surat Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Jumadi Widiyanto pada tanggal 14 Februari 2015,sebelum terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dengan Jumadi Widiyanto, maka terlebih dahulu melakukan pengecekan di lokasi tanah yang sekarang menjadi objek sengketa,pada saat di lokasi ditunjukanlah posisi tanah dan batas-batasnya oleh Jumadi Widiyanto pada saat itu tanah tersebut masih hamparan,sepengetahuan Saksi tanah tersebut tidak ada sengketa atau complain dari pihak manapun, baru sekarang mengetahui ada sengketa setelah dihadirkan dalam persidangan ini,objek tanah yang menjadi sengketa sekarang sama dengan pada saat tahun 2015 yang ditunjukan oleh Jumadi Widiyanto

Halaman 18 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/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

posisi letaknya dan sepengetahuan Saksi tanah tersebut dikuasai dan dimiliki Penggugat dengan merawat dan ditanami serta dibangun rumah singgah/pondok, maka terbukti jual beli tersebut antara Penggugat dan Jumadi Widiyanto terhadap objek sengketa tersebut telah dilakukan secara riil dan kontan, oleh karenanya jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Jumadi Widiyanto tersebut adalah sah sehingga Penggugat adalah merupakan pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi oleh hukum maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karenanya bukti surat P-1,P-2,P-3,P-4,P-5 dan P-6 tersebut adalah diposisikan Penggugat sebagai alas hak awal Penggugat dari pada penguasaan tanah yang merupakan objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang,bahwa oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya tentang objek sengketa merupakan perolehan Penggugat melalui jual beli dengan Jumadi Widiyanto sehingga mempunyai akibat hukum yaitu berpindahnya kepemilikan objek sengketa tersebut dari Jumadi Widiyanto kepada Pengugat, dengan demikian objek sengketa dalam perkara ini sampai dengan sekarang terbukti masih sebagai hak milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya didalilkan oleh Penggugat jika tanah a quo dikuasai secara terus menerus oleh Penggugat sejak tanggal 14 Februari 2015 ganti rugi dari Jumadi Widiyanto;

Menimbang, bahwa tanah a quo dikuasai dan dirawat oleh Penggugat dengan ditanami sayur-mayur sampai dengan sekarang, serta diatas tanah a quo ada bangunan rumah singgah milik Penggugat, Penggugat menguasai tanah a quo dengan itikad baik dan taat membayar PBB serta dan untuk membuktikan hal tersebut Penggugat juga mengajukan bukti surat P-7 berupa fotokopi bukti lunas PBB Tahun 2018 obyek tanah bukti P-1 dan fotokopi bukti lunas PBB tahun 2018 obyek tanah bukti P-2;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya sejak awal Penggugat dan pemilik sebelum Penggugat menguasai dan menggarap tanah a quo tidak ada yang mengklaim/ keberatan mempunyai bidang tanah diatas tanah Penggugat namun saat Penggugat hendak meningkatkan alas hak ke

Halaman 19 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/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)



Sertifikat Hak Milik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan setelah Penggugat mengecek ke Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru diatas tanah Penggugat terdapat Sertipikat Hak Guna Bangunan dahulu Nomor 33 atas nama Tergugat I kemudian diperpanjang dengan Sertifikat HGB Nomor 1564 atas nama Tergugat I sehingga Penggugat tidak dapat meningkatkan alas hak a quo ke Sertifikat Hak Milik;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II secara tanpa hak dan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatas tanah milik Penggugat a quo melakukan pengukuran dan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan dahulu Nomor 33 atas nama Tergugat I kemudian diperpanjang dengan Sertifikat HGB Nomor 1564 atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu, menurut Yursprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku, atau ;
2. Melanggar hak subjektif orang lain,atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau ;
4. Bertentangan dengan asas kepatuhan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak diisyaratkan adaya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (SETIAWAN, Empat krteria perbuatan melawan hukum perkembangannya dalam Yursprudensi, diterbitkan team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 hal 121) ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil gugatan tersebut dan dihubungkan dengan pengertian perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, maka menurut Majelis Hakim yang dimaksud oleh Penggugat adalah perbuatan melawan hukum dengan melanggar hak subjektif Penggugat;

Menimbang, bahwa menyangkut dalil tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum?;



Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat mengajukan bukti surat P-13 berupa fotokopi Hak Guna Bangunan No.33 Atas Nama PT. Kartika Griya Asri dan keterangan Para Saksi yang menerangkan bahwa Saksi mengetahui Penggugat akan membuat Sertifikat Hak Milik terhadap tanah tersebut namun dalam pengurusannya terhalang karena BPN menyatakan bahwa terdapat Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas tanah tersebut yang dulu Nomor 33 a.n PT Kartika Griya Asri dan sudah diperpanjang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1564 a.n PT Kartika Griya Asri dan Para Saksi pernah melihat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 33 a.n PT Kartika Griya Asri dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1564 a.n PT Kartika Griya Asri sebagaimana ditunjukkan bukti P-13 yang berada di atas tanah milik Penggugat Tersebut ketika membantu Penggugat mengurus penerbitan Sertifikat Hak Milik tanah milik Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai keberadaan bukti surat P-13 tersebut telah diterangkan dalam daftar bukti surat yang diajukan Penggugat dengan menerangkan bahwa dari bukti a quo menunjukkan dasar alas hak dari Tergugat I, dari bukti a quo menunjukkan tahun penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.33 tanggal 13 Oktober 1994 dan berakhirnya 8 Agustus 2014 dan bahwa kemudian diperpanjang dengan HGB No.1564 an. PT.Kartika Griya Asri sebagaimana keterangan Para Saksi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti bukti surat P-13 dan keterangan Para Saksi tersebut serta sesuai dengan dalil Penggugat, oleh karenanya pada objek sengketa telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 33 atas nama Tergugat I dan telah diperpanjang sebagaimana tersebut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1564 atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa walaupun diatas objek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan dulu Nomor 33 sekarang Nomor 1564, namun sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 327 K/Sip/1976 tertanggal 1 Desember 1976 “ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda/bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar”, maka kebenaran Sertifikat tersebut harus pula ditunjang oleh asal-usul tanah tersebut, oleh karenanya setelah memperhatikan posita gugatan Penggugat dan Yurisprudensi tersebut maka menurut Majelis Hakim ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah tidak berlaku terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Halaman 21 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bjb



Menimbang, bahwa apabila bukti Penggugat yaitu bukti surat P-1 dan P-2 sebagai alas hak awal Penggugat dari pada penguasaan tanah yang merupakan objek sengketa dalam perkara ini, maka dapat diambil kesimpulan bahwa bukti surat P-1 dan P-2 lebih dahulu atau lebih tua tahun terbit, dimana bukti Penggugat (P-1 dan P-2) tertanggal tahun 1976 sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.33 baru diterbitkan pada tahun 1994 (bukti surat P-13), padahal ketiga bukti tersebut mempunyai objek yang sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan keadaan tersebut, maka menurut hukum bukti P-1 dan P-2 tersebut merupakan bukti yang mempunyai kekuatan hukum lebih kuat terhadap objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat selaku telah dapat membuktikan sebagai pemilik objek sengketa, maka diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan dulu No.33 sekarang No.1564 atas nama Tergugat I diatas tanah milik Penggugat (objek sengketa) oleh Tergugat II adalah merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain dalam hal ini adalah Penggugat, maka dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim perbuatan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat dalam perkara ini Penggugat mampu membuktikan gugatannya dan mempertahankan dalil-dalil gugatannya sementara Tergugat I dan Tergugat II tidak menggunakan haknya sebagaimana telah dipertimbangkan diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk sistematisnya putusan apabila dihubungkan dengan Petitum Gugatan Penggugat, maka akan dipertimbangkan menurut relevansinya tanpa mengurangi substansi Gugatan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 1 dari gugatan Penggugat yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena petitum ini masih bergantung pada petitum-petitum selanjutnya maka hal ini tentunya belum dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan sebelum petitum-petitum lainnya dipertimbangkan serta dibuktikan kebenarannya sehingga dikabulkan atau tidaknya petitum ke 1 ini tergantung dari terbukti tidaknya petitum lainnya ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 2 berdasarkan pertimbangan hukum pada pokok permasalahan sebagaimana diuraikan diatas Penggugat telah dapat membuktikan objek sengketa tersebut adalah sah milik Penggugat ,

Halaman 22 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karenanya dengan sekedar memperbaiki redaksi, petitum gugatan Penggugat tersebut cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 3 sebagaimana diuraikan diatas Penggugat telah dapat membuktikan bahwa Penggugat selaku pemilik objek yang disengketakan maka diterbitkannya dulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 33 sekarang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1564 atas nama Tergugat I diatas tanah milik Penggugat (objek sengketa) oleh Tergugat II, maka Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu petitum gugatan Penggugat tersebut cukup beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 4, Majelis Hakim berpendapat oleh karena diterbitkannya dulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 33 sekarang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1564 atas nama Tergugat I diatas tanah milik Penggugat (objek sengketa) oleh Tergugat II telah dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum maka dengan demikian adalah beralasan hukum untuk menyatakan dulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 33 sekarang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1564 atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat II tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karenanya dengan sekedar memperbaiki redaksi, petitum gugatan Penggugat tersebut cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 5 yaitu menghukum Tergugat I dan Tergugat II, atau siapapun yang mendapat hak daripadanya agar menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik, dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa telah diuraikan dalam dalil Penggugat jika Penggugat yang melakukan penguasaan objek sengketa sampai dengan sekarang dan dipersidangan hanya dapat membuktikan perbuatan Tergugat I mengklaim atas objek sengketa, oleh karenanya tuntutan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapat hak daripadanya agar menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 6 yakni menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian secara tunai dan seketika kepada Penggugat;

Halaman 23 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/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

Menimbang, bahwa oleh karena dipersidangan Penggugat tidak membuktikan kerugian yang dimaksud, maka petitum ini sudah sepatutnya tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 7 yaitu menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini, oleh karena dalam perkara ini tidak ada diletakkan sita jaminan, maka tidak dapat dinyatakan sah serta Majelis Hakim menilai selama pemeriksaan perkara ini tidak ada kecurigaan atau tidak ada satu pun perbuatan yang cenderung dapat diperkirakan akan mengalihkan atau memindahtangankan tanah yang menjadi objek sengketa, maka terhadap permohonan Penggugat mengenai sita jaminan ini sudah sewajarnya untuk dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 8 yakni mengenai tuntutan mengenai pembebanan uang paksa, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah memperoleh pemenuhan hak serta perlindungan hukum atas kepemilikan tanahnya, dengan demikian adalah tidak berkeadilan jika Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini juga dihukum untuk membayar uang paksa, oleh karenanya tuntutan uang paksa dalam petitum gugatan Penggugat tersebut sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 9 yaitu menyatakan putusan pengadilan ini serta merta dilaksanakan walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), maka oleh karena petitum tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg maka petitum ini tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan *verstek* sebagian;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk yang selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat I dan Tergugat II ada di pihak yang kalah maka Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dihukum membayar biaya perkara ini;

Halaman 24 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/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

Memperhatikan, ketentuan-ketentuan di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata (RBg) serta pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI:

A. DALAM PROVISI :

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap ke persidangan namun tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (verstek) ;
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik dua bidang tanah berdasarkan Surat Perjanjian/Pengikatan Jual Beli dengan Jumadi Widiyanto tanggal 14 Februari 2015, yang terletak dahulu termasuk Kampung Landasan Ulin, Kecamatan Liang Anggang, Kota Administratif Banjarbaru, Kabupaten Banjar Daerah Tingkat II Banjar, Provinsi Tingkat I Kalimantan Selatan yang sekarang termasuk di Jalan Griya Asri, RT.06, RW.02 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, berdasarkan :
 1. Surat Keterangan Kepala Kampung No. 117/AGR/LU/IX/76 An. ANWAR dengan luas 20.000 M² dan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : GT. Bachruddin Noor
 - Sebelah Timur : Aban
 - Sebelah Selatan: M. Nafiah
 - Sebelah Barat : Mastur A
 2. Surat Keterangan Kepala Kampung No. 120/AGR/LU/IX/76 An. Gt. Bachruddin Noor dengan Luas 20.000 M² dan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Kecil
 - Sebelah Timur : Aban
 - Sebelah Selatan: Anwar
 - Sebelah Barat : Mastur A
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 25 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/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

5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 33 sekarang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1564 atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat II;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Senin, tanggal 24 Mei 2021, oleh kami, **Wiwien Pratiwi Sutrisno, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Rieya Aprianti, S.H.**, dan **Sukmandari Putri, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bjb tanggal 4 Februari 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 25 Mei 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Rudy Frayitno, S.H., M.M.**, Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rieya Aprianti, S.H.

Wiwien Pratiwi Sutrisno, S.H., M.H.

Sukmandari Putri, S.H.

Panitera Pengganti,

Rudy Frayitno, S.H., M.M.

Halaman 26 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bjb



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

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp50.000,00;
3.....P	:	Rp540.000,00;
anggilan Sidang + PNBP	:	
4.....P	:	Rp610.000,00;
emeriksaan Setempat	:	
5.....M	:	Rp10.000,00;
ateral.....	:	
6.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi	:	
Jumlah	:	Rp1.250.000,00;
(satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)		

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)