



**PUTUSAN**  
**Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Bjb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SUHLAN**, bertempat tinggal di Jalan Soeratno RT 006, RW 002, Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam ini memberikan kuasa kepada Bambang Yuganto, M.H., M.AP, CC, CHT, Advokat pada Kantor Bambang Yuganto & Partners Law Firm yang berkantor di Jalan Gatot Subroto Timur I, Nomor 135, RT 022, RW 02, Kelurahan Kebun Bunga, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan/email yugantoega3@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Register Nomor 221/Pen.SK/PDT/2023/PN BJB tanggal 2 Agustus 2023, sebagai **Penggugat** ;

I a w a n

**NOORHAYATIE**, bertempat tinggal di Jalan Ahlak Mulia, Kompleks Alam Raya Permai, Nomor 20, RT 35, RW 05, Kelurahan Landasan Ulin Timur, Kecamatan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;  
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 18 Juli 2023 dalam Register Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2019 Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Hj. Kasmawati seharga Rp.150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah), bukti kepemilikan atas tanah aquo berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) Nomor. 077 / SPPFBT/KLTB/2004, tanggal 28 April 2004 atas nama Noorhayatie

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Bjb



**(Tergugat)** Juncto Segel NO.58 / SKT / KLTB / 1993, seluas 640 mtr<sup>2</sup>, berukuran 32 mtr x 20 mtr, berlokasi di Jalan Trikora RT.036, RW.IV, Kelurahan Loktabat, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan.

2. Bahwa saat gugatan aquo di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanah aquo di kuasai oleh Penggugat, dipelihara dan telah dipasang pondasi keliling, demikian juga halnya dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) atas tanah aquo ada dalam penguasaan Penggugat.

3. Bahwa tanah aquo diperoleh Hj. Kasmawati dengan cara membeli dari Tergugat pada tahun 2007.

4. Bahwa meskipun tanah aquo telah dibeli oleh Hj.Kasmawati dari Penggugat sejak tanggal 22 Agustus 2007 namun, Hj.Kasmawati belum melakukan balik nama Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) atas tanah aquo, dari nama Tergugat menjadi nama Hj.Kasmawati sehingga, pada saat Penggugat membeli tanah aquo dari Hj.Kasmawati Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) atas tanah aquo masih atas nama Tergugat.

5. Bahwa pada tanggal 06 Agustus 2021 Hj. Kasmawati meninggal dunia sehingga, tidak ada lagi orang yang bisa menghubungi Penggugat dengan Tergugat guna meminta Tergugat hadir dihadapan pejabat yang berwenang guna menandatangani surat dan atau akta yang berhubungan dengan balik nama Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat.

6. Bahwa proses balik nama Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat melalui Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan dalam proses tersebut menghendaki kehadiran Tergugat dihadapan pejabat yang berwenang guna menandatangani surat-surat dan atau akta-akta.

7. Bahwa Penggugat telah berkali-kali menghubungi Tergugat, baik mendatangi Tergugat ditempat kediamannya maupun menghubungi Tergugat melalui phone guna meminta kehadiran Tergugat dihadapan pejabat yang berwenang guna menandatangani surat dan atau akta yang berhubungan dengan proses balik nama Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) atas tanah aquo, namun Tergugat selalu menghindar dan tidak ingin ditemui.



8. Bahwa meskipun Tergugat telah menjual tanah aquo kepada Hj. Kasmawati, namun, Tergugat mengikari telah menjual tanah aquo, Tergugat berdalil **“Tergugat tidak pernah menjual tanah aquo tapi suaminya lah yang telah menjual tanah aquo”** padahal, Tergugat sendiri yang menandatangani kwitansi jual beli tanah aquo dan Tergugat sendiri yang menerima uang pembayarannya.

9. Bahwa pada bulan Oktober 2022 pada RT setempat yakni, RT.35, RW.IV dan pada Kelurahan Loktabat Selatan Tergugat telah melaporkan kehilangan Surat Pernyataan Pengusaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) atas tanah aquo dengan maksud mengurus penerbitan Surat Pernyataan Pengusaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) pengganti.

10. Bahwa laporan Tergugat tentang kehilangan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) pada RT.35, RW.IV dan pada Kelurahan Loktabat Selatan merupakan laporan palsu yang penuh dengan kebohongan dan terindikasi sebagai perbuatan “Jahat”.

11. Bahwa rangkaian perbuatan Tergugat yang mengklaim tidak pernah menjual tanah aquo kepada Hj. Kasmawati dan meminta Kelurahan untuk menerbitkan Surat Pernyataan Pengusaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) pengganti dengan alasan Surat Pernyataan Pengusaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) yang lama hilang dan sengaja tidak mau dihubungi Penggugat untuk diminta datang menghadap pejabat yang berwenang guna menandatangani Akta Pelepasan Hak dan balik nama Surat Pernyataan Pengusaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) merupakan perbuatan “jahat” yang bertentangan morality dan nilai-nilai masyarakat pada umumnya dan hal tersebut merugikan Penggugat baik, secara materil maupun imateril

12. Bahwa kerugian materil dimaksud berupa :

- Penggugat tidak mendapatkan haknya secara pasti atas tanah yang sudah dibelinya dari Hj.Kasmawati sebesar Rp.150.000.000, (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)
- Jika Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) atas tanah aquo sudah atas nama Penggugat maka, tanah aquo sudah ada yang akan membelinya seharga Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) sehingga, Penggugat kehilangan keuntungan yang diharapkan sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah).



- Biaya operasional untuk meminta kesediaan Tergugat menandatangani surat dan atau akta yang berhubungan dengan balik nama Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK)

13. Bahwa kerugian imateril Penggugat berupa **“merasa di zolimi dan dibohongi oleh Tergugat”** dan kerugian imateril ini jika Penggugat taksir dengan uang sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)

Berdasarkan alasan-alasan diatas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru u.p Majelis Hakim yang meydangi perkara aquo berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat
2. Mengabulkan seluruhnya gugatan Penggugat
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara aquo
4. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Hj. Kasmawati atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah (SPORADIK) NO. 077 / SPPFBT/KLTB/2004, tanggal 28 April 2004 atas nama Noorhayatie Juncto Segel NO.58 / SKT / KLTB / 1993, seluas 640 mtr<sup>2</sup>, berukuran 32 mtr x 20 mtr, berlokasi di Jalan Trikora RT.036, RW.IV, Kelurahan Loktabat, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan sah menurut hukum.
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
6. Menghukum Tergugat memberikan ganti rugi materil kepada Penggugat atas Perbuatan Melawan Hukum yang terurai dalam posita di atas sebesar Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah)
7. Menghukum Tergugat memberikan ganti rugi imateril kepada Penggugat atas Perbuatan Melawan Hukum yang terurai dalam posita di atas sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)
8. Memerintahkan Tergugat untuk menghadap pejabat yang berwenang guna menandatangani surat-surat dan atau akta-akta sehubungan dengan jual beli dan atau balik nama atas sebidang tanah seluas 640 mtr<sup>2</sup>, berukuran 32 meter x 20 mtr, berlokasi di Jalan Trikora RT.036, RW.IV, Kelurahan Loktabat, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah (SPORADIK) NO. 077 / SPPFBT / KLTB / 2004, tanggal 28 April 2004 atas nama Noorhayatie Juncto Segel NO.58 / SKT / KLTB / 1993.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan tanpa kehadiran Tergugat dihadapan pejabat yang berwenang dan tanpa tanda tangan Tergugat dalam surat-surat dan atau dalam akta-akta maka, pembuatan Akta Pelepasan Hak dan balik nama atas sebidang tanah seluas 640 mtr<sup>2</sup>, berukuran 32 mtr x 20 mtr, berlokasi di Jalan Trikora RT.036, RW.IV, Kelurahan Loktabat, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah (SPORADIK) NO. 07 / SPPFBT/KLTB/2004, tanggal 28 April 2004 atas nama Noorhayatie Juncto Segel NO.58 / SKT / KLTB / 1993 dapat dilakukan oleh pejabat yang berwenang dan sah menurut hukum.

10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya bila Tergugat lalai memenuhi bunyi putusan dalam perkara aquo terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.

11. Membebaskan biaya perkara aquo berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Atau jika Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru u.p Majelis Hakim yang menyidangi perkara aquo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir sendiri dan juga menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang atau pun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 20 Juli 2023, risalah panggilan sidang melalui panggilan umum tanggal 3 Agustus 2023 dan terakhir risalah panggilan sidang melalui panggilan umum tanggal 31 Agustus 2023 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maka mediasi tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Upaya Perdamaian melalui Mediasi disebutkan bahwa "mediasi tidak dapat dilaksanakan dan persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat", oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangan secara elektronik;

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2023/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)



Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

1. Fotokopi Kwitansi pembayaran atas satu bidang tanah No SKT Asal 58/SKT/KLTB/1993, Sporadik No.077/SPPFBT/KLTB/2004 tanggal 28 April 2004, Banjarbaru 25 Juni 2019, diberi tanda **P - 1**;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) No.077/SPPFBT/KLTB/2004 tanggal 28 April 2004, diberi tanda **P - 2**;
3. Fotokopi, Kwitansi pembayaran harga sebidang tanah dengan L: 32 M, P: 20 M, yang terletak di Jl. Trikora RT 036/IV Kelurahan Loktabat, Kota Banjarbaru, No (SPORADIK) No. 077/SPPFBT/KLTB/2004, Banjarbaru 22 Agustus 2007, diberi tanda **P - 3**;
4. Fotokopi, Kutipan Akta Kematian Nomor: 6372-KM-10082021-0018 atas nama KASMAWATI, HJ, tanggal 10 Agustus 2021, diberi tanda **P - 4**;
5. Fotokopi, Surat Pernyataan Ahli Waris, tertanggal Agustus 2021, diberi tanda **P - 5**;

Menimbang, bahwa terhadap fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup dan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5 setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **1. Saksi E. Nuryaman**

- Bahwa Saksi disuruh Penggugat untuk membersihkan sebidang tanah milik Penggugat;
- Bahwa letak sebidang tanah yang Saksi bersihkan tersebut berada di Jalan Trikora, Kota Banjarbaru, sekitar di depan Masjid Agung, samping Pondok Pesantren AL - FARISY;
- Bahwa ukuran sebidang tanah tersebut yaitu 15 meter x 32 meter sesuai dengan ukuran tanah yang Saksi bersihkan tersebut;
- Bahwa sebidang tanah yang dibersihkan Saksi tersebut merupakan tanah kosong dan tidak ada bangunan yang berdiri di atasnya;



- Bahwa Saksi terakhir kali membersihkan sebidang tanah milik Penggugat yaitu sekitar 2 (dua) hari yang lalu dan biasanya di atas tanah tersebut ditanami tanaman singkong;
- Bahwa Saksi pernah membersihkan sebidang tanah tersebut sekitar 2 (dua) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alas hak kepemilikan atas sebidang tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perolehan atas sebidang tanah milik Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengenal seseorang yang bernama NOORHAYATIE atau Tergugat;

## **2. Saksi Harisa Rizky Tenri**

- Bahwa Saksi merupakan anak kandung HJ. KASMAWATI (Ibu Saksi) terkait tanah yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Ibu Saksi yang bernama HJ. KASMAWATI tersebut telah meninggal dunia;
- Bahwa tanah tersebut berada di Jalan Trikora, Kota Banjarbaru dan untuk alamat persisnya sebagaimana bukti surat bertanda P-2 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) No.077/SPPFBT/KLTB/2004 tanggal 28 April 2004;
- Bahwa almh. HJ. KASMAWATI (Ibu Saksi) pernah bercerita kepada Saksi, bahwa tanah tersebut diperoleh dengan cara membeli dari seseorang yang bernama NOORHAYATIE atau Tergugat yang transaksinya menggunakan kwitansi;
- Bahwa kwitansi tersebut sebagaimana bukti surat bertanda P-3 untuk redaksi penulisannya dilakukan oleh Saksi, namun pada saat penandatanganan Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa selain Saksi terdapat 5 (lima) orang ahli waris dari almh. HJ. KASMAWATI;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat transaksi jual beli tanah tersebut antara Ibu Saksi dan Noorhayatie (Tergugat) dan tidak mengetahui harga tanah yang dibeli Ibu Saksi pada saat itu;
- Bahwa Penggugat pernah meminta bantuan kepada Saksi untuk mencari keberadaan seseorang yang bernama NOORHAYATIE atau Tergugat dan akhirnya menemukan rumah Tergugat, tetapi Tergugat tidak mau ditemui dengan berbagai alasan;

*Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Bjb*



- Bahwa bantuan yang dimaksud karena diperlukannya tanda tangan Tergugat untuk keperluan balik nama atas tanah berdasarkan sporadik yang dibeli oleh Penggugat dari ibu Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan dari ibu Saksi (almh. HJ. KASMAWATI) mengapa tidak mengubah nama pemilik tanah yang tertera pada sporadik yaitu atas nama NOORHAYATIE menjadi atas nama Ibu Saksi yang merupakan pembeli atas sebidang tanah tersebut pada saat itu;

### 3. Saksi Muhamad Saudi Tenri

- Bahwa Saksi merupakan suami dari HJ. KASMAWATI (istri Saksi) terkait tanah yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Istri Saksi yang bernama HJ. KASMAWATI tersebut telah meninggal dunia;
- Bahwa tanah tersebut berada di Jalan Trikora, Kota Banjarbaru dan untuk alamat persisnya sebagaimana bukti surat bertanda P-2 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) No.077/SPPFBT/KLTB/2004 tanggal 28 April 2004;
- Bahwa almh. HJ. KASMAWATI (Istri Saksi) pernah bercerita kepada Saksi, bahwa tanah tersebut diperoleh dengan cara membeli dari seseorang yang bernama NOORHAYATIE atau Tergugat yang transaksinya menggunakan kwitansi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa Istri Saksi sudah menjual tanah (objek sengketa) kepada SUHLAN (Penggugat) yang mana diketahui Saksi dari cerita istri Saksi (almh. HJ. KASMAWATI);
- Bahwa selain Saksi terdapat 5 (lima) orang ahli waris dari almh. HJ. KASMAWATI;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat transaksi jual beli tanah tersebut antara Istri Saksi dan Noorhayatie atau Tergugat dan tidak mengetahui harga tanah yang dibeli Istri Saksi pada saat itu;
- Bahwa Penggugat pernah meminta bantuan kepada anak kandung Saksi yaitu Saksi Harisa Rizky Tenri untuk mencari keberadaan Tergugat dan akhirnya menemukan rumah Tergugat, tetapi Tergugat tidak mau ditemui dengan berbagai alasan;
- Bahwa bantuan yang dimaksud karena diperlukannya tanda tangan Tergugat untuk keperluan balik nama atas tanah berdasarkan sporadik yang dibeli oleh Penggugat dari istri Saksi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan dari istri Saksi (almh. HJ. KASMAWATI) mengapa tidak mengubah nama pemilik tanah yang tertera pada sporadik yaitu atas nama NOORHAYATIE menjadi atas nama istri Saksi yang merupakan pembeli atas sebidang tanah tersebut pada saat itu;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang jelas terhadap objek sengketa berupa tanah maka Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa pada hari Rabu, tanggal 4 Oktober 2023 dengan hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana yang telah disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir sehingga perkara ini harus diperiksa dan diputus dengan verstek (tanpa hadirnya Tergugat) sesuai dengan Pasal 149 RBg;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat gugatan Penggugat yang menjadi persoalan pokok gugatan Penggugat adalah Penggugat telah membeli sebidang tanah berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) Nomor 077/SPPFBT/KLTB/2004, tanggal 28 April 2004 atas nama Noorhayatie (Tergugat) Juncto Segel NO.58 / SKT / KLTB / 1993 dari HJ KASMAWATI yang sebelumnya HJ KASMAWATI membeli sebidang tanah tersebut (objek sengketa) dari Tergugat namun Tergugat tidak bersedia untuk menghadap pejabat yang berwenang guna menandatangani surat-surat dan/atau akta-akta sehubungan dengan jual beli dan atau balik nama atas sebidang tanah tersebut (objek sengketa) sehingga Penggugat menderita kerugian materiil dan immaterial atas perbuatan melawan hukum Tergugat;

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2023/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 Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti yaitu bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 dan 3 (tiga) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di persidangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara maka Majelis Hakim harus mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai formalitas gugatan Penggugat yaitu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa gugatan perdata merupakan perkara kontentiosa yang bersifat sengketa yang terlibat 2 (dua) pihak yaitu terdapat pihak yang bertindak dan berkedudukan sebagai Penggugat sedangkan pihak yang lain yang ditarik, berkedudukan sebagai Tergugat sehingga Para Pihak dalam gugatan haruslah memiliki kapasitas dan kedudukan menurut hukum. Oleh karenanya, bilamana terdapat kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai Penggugat atau pihak yang ditarik sebagai Tergugat termasuk tidak lengkapnya para pihak dalam gugatan maka akan mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim berkaitan dengan siapa saja yang ditarik sebagai pihak dalam suatu gugatan merupakan sepenuhnya hak Penggugat, namun juga harus memperhatikan keterkaitan pihak lain dalam permasalahan yang bersangkutan atau sengketa tanah sehingga nantinya tidak ada pihak lain yang dirugikan padahal pihak tersebut mempunyai kepentingan hukum atau hubungan hukum dengan dengan Penggugat atas objek yang digugat dan apabila ternyata pihak yang terkait dengan objek sengketa tersebut (tanah) tidak ditarik sebagai pihak maka berdampak akan mempersulit pelaksanaan terhadap putusan tersebut yang mana dapat merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa pada pokoknya Penggugat membeli sebidang tanah yang terletak di Jalan Trikora RT 036, RW IV, Kelurahan Loktabat, Kota Banjarbaru sebagaimana Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) Nomor 077/SPPFBT/KLTB/2004, tanggal 28 April 2004 atas nama NOORHAYATIE (Tergugat) Juncto Segel No. 58 / SKT / KLTB / 1993 dari HJ KASMAWATI yang dikuatkan dengan keterangan Saksi Harisa Rizky Tenri dan Saksi Muhamad Saudi Tenri yang merupakan Ahli Waris dari Almh. HJ KASMAWATI sebagaimana bukti surat bertanda P-4 berupa Kutipan Akta Kematian Nomor : 6372-KM-10082021-0018 atas nama KASMAWATI, HJ dan bukti surat

*Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Bjb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanda P-5 berupa Surat Pernyataan Ahli Waris pada bulan Agustus tahun 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Harisa Rizky Tenri dan Saksi Muhamad Saudi Tenri bahwa almh. HJ KASMAWATI memperoleh objek sengketa dengan membeli dari seseorang yang bernama NOORHAYATIE yang transaksinya menggunakan kwitansi kemudian almh. HJ KASMAWATI menjual tanah tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa pada tanggal 25 Juni 2019 Penggugat telah membeli sebidang tanah dari HJ. KASMAWATI seharga Rp150.000.000,00 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan telah dibayarkan sebagaimana bukti surat bertanda P-1;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 4 Oktober 2023 bahwa objek sengketa merupakan sebidang tanah kosong yang tidak ada bangunan yang berdiri di atasnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat perolehan objek sengketa atas sebidang tanah berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) No.077/SPPFBT/KLTB/2004 tanggal 28 April 2004 (bukti surat bertanda P-2) yang diakui milik Penggugat tersebut dari jual beli dilakukan di bawah tangan atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat dengan penjual yaitu HJ. KASWATI, yang mana sebelumnya almh. HJ. KASMAWATI membeli objek sengketa dari Tergugat namun Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) No.077/SPPFBT/KLTB/2004 tanggal 28 April 2004 tersebut penguasaannya masih tertulis atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan didasarkan dengan bukti pembayaran kwitansi termasuk dengan akta di bawah tangan yang nilai pembuktiannya berbeda dengan akta autentik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa "Suatu akta autentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat" sehingga akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat kecuali dibuktikan sebaliknya atas keautentikan akta tersebut sedangkan akta dibawah tangan diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdara yang merupakan alat bukti bebas dan perlu didukung dengan alat bukti yang lain;

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2023/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 dalam hal memberikan kepastian tentang kebenaran terjadinya peristiwa hukum mengenai jual beli atas objek sengketa maka penjual tanah yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan atas tanah yang tidak bersertifikat yang mana masih memerlukan pembuktian untuk dapat dinyatakan bahwa objek sengketa telah dialihkan kepada pihak penggugat sehingga haruslah menarik penjual tersebut sebagai pihak Tergugat untuk menyelesaikan persengketaan dan bukan pihak tersebut dijadikan sebagai saksi karena penjual memiliki kepentingan hukum dengan Penggugat dan keterkaitan secara langsung dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara a quo hanya menarik NOORHAYATIE sebagai Tergugat sementara berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dan dikuatkan oleh keterangan Saksi Harisa Rizky Tenri dan Saksi Muhamad Saudi Tenri bahwa Penggugat melakukan jual beli objek sengketa secara dibawah tangan dengan almh. HJ. KASMAWATI yang mana sebelumnya almh. HJ. KASMAWATI membeli objek sengketa tersebut dari Tergugat, namun Penggugat tidak menarik penjual atas objek jual beli tanah yang belum bersertifikat in casu Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) No.077/SPPFBT/KLTB/2004 tanggal 28 April 2004 yang senyatanya para ahli waris dari almh. HJ. KASMAWATI memiliki kepentingan atas objek sengketa dan keterkaitan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena penjual (HJ. KASMAWATI) dalam perkara a quo telah meninggal dunia maka harus digantikan dengan seluruh ahli waris dari almh. HJ. KASMAWATI (Vide bukti surat bertanda P-5) untuk ditarik sebagai pihak tergugat, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan dengan tidak ditariknya para ahli waris sebagai pihak tergugat dalam perkara a quo mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat formil, karena tidak lengkapnya pihak yang digugat atau kurang pihak yang juga ditegaskan dalam Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 yang menyebutkan bahwa "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil sehingga menyebabkan gugatan Penggugat dinyatakan tidak

*Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Bjb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diterima, maka dalil-dalil gugatan Penggugat dalam Pokok Perkara yang mengikuti dan melandasinya menjadi tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut serta dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dengan verstek, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 192 RBg, Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBg, Pasal 1874 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan verstek;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.465.000,00 (satu juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Selasa tanggal 10 Oktober 2023, oleh kami, R. Satya Adi Wicaksono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Marshias Mereapul Ginting, S.H., M.H. dan Shenny Salindra, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Rabu, tanggal 18 Oktober 2023;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Marshias Mereapul Ginting, S.H., M.H.      R. Satya Adi Wicaksono, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prayaga, S.H.

## Perincian biaya perkara:

1.	Biaya Pendaftaran	: Rp	
	30.000,00		
2.	Biaya Proses	: Rp	
	50.000,00		
3.	Panggilan Sidang + PNBP	: Rp	
	577.000,00		
4.	Pemeriksaan Setempat+PNBP	: Rp	
	788.000,00		
5.	Meterai	: Rp	10.000,00
6.	<u>Redaksi</u>	: Rp	
	<u>10.000,00 +</u>		

Jumlah : Rp 1.465.000,00

(satu juta empat ratus enam puluh lima 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)