



**PUTUSAN**

Nomor 2630 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**1. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**KABUPATEN TABALONG**, berkedudukan di Jalan Ir. PHM.

Noor-Pembataan Nomor 12 B, Tanjung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Noorrita Dahlia, S.H., M.H., dan kawan, Para PNS pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, berkantor di Jalan Ir. PHM. Noor Nomor 12B, Pembataan, Tanjung, Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2017;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat II/Terbanding II;

**2. PT MAKMUR SEJAHTERA WISESA**, berkedudukan di Menara

Kadin Indonesia Lantai 19, Jalan Rasuna Said X5 Kavling 2-3

Jakarta cq PT Makmur Sejahtera Wisesa, berkedudukan di

Jalan Gunung Batu RT 01/01, Kelurahan Mabu'un, Kecamatan

Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Kalimantan Selatan,

dalam hal ini memberi kuasa kepada Chandra Yusab, S.H., dan

kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Jenderal A.

Yani Km. 7, RT 01 RW 01, Kelurahan Mabu'un, Kecamatan

Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Kalimantan Selatan,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2017;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat I/Terbanding I/Pembanding;

**3. BUPATI KABUPATEN TABALONG**, selaku Kantor Tim

Pembebasan Lahan PLTU Kabupaten Tabalong, berkedudukan

di Jalan Jendral Sudirman Nomor 01, Tanjung, Kabupaten

Tabalong, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberi kuasa

kepada Dr. Richard C. Adam, S.H., LL.M., dan kawan-kawan,

Para Advokat, berkantor di Jalan HR. Rasuna Said, Kuningan,

Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22

Mei 2017, selanjutnya Dr. Richard C. Adam, S.H., LL.M.,

memberi kuasa substitusi kepada Benny Kakasan, S.H.,

Advokat, berkantor di Desa Warukin, RT 02, Kecamatan Tanta,

*Halaman 1 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017*

**Disclaimer**

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Tabalong, Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 23 Mei 2017;

Pemohon Kasasi III dahulu Tergugat III/Terbanding III/Pembanding;

L a w a n

**YONGKIE SOUKOTTA**, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Puteri RT 07 Nomor 27, Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Puduk, Kabupaten Tabalong, Kalimantan Selatan;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n

**PT TANJUNG POWER INDONESIA**, berkedudukan di Jalan Gunung Batu RT 01/01, Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Puduk, Kabupaten Tabalong, Kalimantan Selatan;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat IV/Terbanding IV;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II/Terbanding II, Tergugat I/Terbanding I/Pembanding, Tergugat III/Terbanding III/Pembanding dan Tergugat IV/Terbanding IV di muka persidangan Pengadilan Negeri Tanjung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat ada memiliki tanah/kebun Karet di Jalan Gunung Batu RT 01, Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Puduk, Kabupaten Tabalong yang letaknya tidak jauh dari Lahan Pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) milik Tergugat I dan Tergugat IV seluas 16,439 m<sup>2</sup> dahulu didapat melalui pembelian dari Roni Lorong pada tahun 2003 dengan bukti pemilikan Penggugat Sertifikat Nomor 1906 atas nama Penggugat yang berbatasan dengan sebelah Utara Yongkie Soukotta/Andi Patulai, sebelah Selatan dengan Yose Rizal, sebelah Timur jalan, sebelah Barat dengan Junaidi, dan tanah/kebun Karet dengan bukti Surat Penguasaan Fisik Sebidang Tanah a.n. Andi Patulai yang sudah dibeli Penggugat tanggal 20 April 2004, ukuran lebar 50 m x panjang 200 m seluas = 10.000 m<sup>2</sup>/1 ha (satu hektar) berbatasan sebelah Utara dengan Daing U, sebelah Selatan dengan Rudi, sebelah Timur dengan jalan, sebelah Barat dengan Junaidi;
2. Bahwa sehubungan dengan adanya pembebasan lahan untuk Pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) milik Tergugat I dan Tergugat IV di Jalan Gunung Batu RT 01, Kelurahan Mabu'un dimana tanah milik

Halaman2 dari 186hal.Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



Penggugat termasuk yang dibebaskan secara lisan tanah milik Peggugat disepakati oleh Tergugat III dengan Peggugat, untuk dilakukan "tukar guling" atas tanah/kebun Karet milik Peggugat yang sudah ber-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1906 seluas 16,439 m<sup>2</sup> dahulu didapat melalui pembelian dari Roni Lorong pada tahun 2003 berbatasan dengan Utara Yongkie Soukotta/kAndi Patulai, Selatan dengan Yose Rizal, Timur jalan, Barat dengan Junaidi, dan tanah/kebun Karet dengan bukti penguasaan fisik sebidang tanah a.n. Andi Patulai yang sudah dibeli Peggugat tanggal 20 April 2004, ukuran lebar 50 m x panjang 200 m seluas = 10.000 m<sup>2</sup>/1 ha (satu hektar) berbatasan Utara dengan Daing U, Selatan dengan Rudi, Timur dengan jalan, Barat dengan Junaidi;

3. Bahwa dengan kesepakatan akan diganti lahan beserta sertifikatnya, maka Sertifikat Hak Milik Peggugat Nomor (SHM) Nomor 1906 Peggugat serahkan kepada Tergugat II tanggal 17 April tahun 2008 dengan Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak atas Tanah, yang pada waktu itu diambil di rumah Peggugat oleh Muhamad Yusi, S.H., (Pengacara Peggugat). Namun sampai saat ini "lahan pengganti beserta sertifikatnya" sesuai surat pernyataan dari Tergugat II dan Tergugat III belum diserahkan kepada Peggugat, dan Lahan Pengganti yang ditunjuk dan diukur oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III belum diserahkan kepada Peggugat, dan Lahan Pengganti yang ditunjuk dan diukur oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong "ternyata bermasalah" dengan orang lain;
4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pernah memberikan surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II yang isinya bahwa akan membeli sebidang lahan pengganti dan sekaligus membuat dan menyerahkan kepada Peggugat sertifikat hak miliknya. Namun perihal tersebut tidak pernah direalisasikan oleh Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan gugatan ini diajukan;
5. Bahwa pada bulan Januari 2007, ada Tim dengan nama Tim Pembebasan Lahan dari Kantor Bupati Kabupaten Tabalong, menginventarisasi tanam tumbuh dan lahan milik masyarakat di lahan Ex. Asian Development Bank (ADB) di Desa Gunung Batu, Kecamatan Murung Pudak;
6. Bahwa hari Senin, tanggal 5 Februari 2007 masyarakat termasuk Peggugat diundang di Aula Kantor Bupati, untuk sosialisasi rencana ganti rugi tanam tumbuh dan penetapan biaya pengelolaan tanah. Yang dilaksanakan dalam



sosialisasikan tersebut adalah pembacaan daftar nilai rupiah ganti rugi yang akan diterima oleh masyarakat;

7. Bahwa hari Senin, tanggal 19 Februari 2007, masyarakat termasuk Penggugat kembali diundang di Aula Pemda Kabupaten Tabalong dan diberitahukan bahwa pembayaran ganti rugi akan segera dilaksanakan. Dengan penetapan harga tanah Rp1.000,00 per meter persegi. Dalam 2 kali pertemuan dengan masyarakat, tim tidak pernah memberitahukan untuk apa lahan tersebut dibebaskan;
8. Bahwa selama pelaksanaan pembayaran ganti rugi, tim tidak meminta surat-surat segel maupun sertifikat dari masyarakat. Tim juga tidak memberikan *copy* ataupun tindasan dari kuitansi pembayaran dan juga daftar tanam tumbuh apa saja yang dibayar oleh tim. Untuk dokumentasi, tim menggunakan CCTV yang ada di ruang rapat ketua tim. Yang seharusnya menggunakan juru foto khusus dan diketahui juga oleh masyarakat penerima ganti rugi;
9. Bahwa tanggal 1 November 2007 Penggugat pernah mengirim surat kepada Bupati Tabalong untuk meminta Bupati "meninjau kembali dan membatalkan" hasil kerja tim pembebasan lahan eks. ADB tersebut;
10. Bahwa sepuluh bulan kemudian, yaitu hari Kamis, tanggal 29 November 2007, Penggugat diundang oleh Tergugat III untuk membicarakan sertifikat hak milik yang belum mau Penggugat serahkan. Permasalahannya bagi Penggugat, adalah sertifikat hak milik Penggugat yang diterbitkan Tergugat II, tidak dianggap sebagai produk hukum yang sah oleh Tergugat III;
11. Bahwa hari Rabu, tanggal 23 Januari 2008, Penggugat dipanggil untuk menghadap Bupati. Bupati menawarkan Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kepada Penggugat, namun Penggugat keberatan, dan meminta supaya sertifikat yang Penggugat miliki dipertimbangkan, lahan Penggugat yang sudah bersertifikat "*di inclave*" dan apabila Tergugat IV/Tergugat III masih hendak menggunakan/menguasai lahan tersebut agar dapat melakukan musyawarah dengan Penggugat untuk menentukan besarnya ganti rugi sesuai dengan ketentuan yang berlaku saat itu di Negara Republik Indonesia;
12. Bahwa akhir Februari 2008, Penggugat dipanggil oleh Tergugat II. Dalam pembicaraan, Penggugat menawarkan kalau mau lahannya ditukar guling saja;
13. Bahwa akhir bulan Maret sampai dengan awal April 2008, Sekretaris Tergugat III (alm. Khairulsaleh), menawarkan kebun sekaligus mengeceknya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bersama dengan Penggugat, yaitu lokasinya di Desa Waruking, sekitar Lapangan Terbang Warukin sekitar Maburai, dan sekitar Tanjung Selatan;
14. Bahwa setelah ada lokasi yang terpaksa Penggugat setuju, Penggugat dipanggil menghadap Sekda dan Tergugat III di Kantor Sekda. Dalam pembicaraan, terkesan Sekda maupun Tergugat III kurang memahami bagaimana seharusnya pelaksanaan tukar guling (*ruislag*) dilaksanakan;
  15. Bahwa karena Penggugat bingung dan merasa dipermainkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Kemudian ada yang memperkenalkan Penggugat dengan pengacara yang bisa membantu. Pengacara (Muhamad Yusi, S.H.,) Penggugat hubungi dan masalah Penggugat serahkan secara resmi dengan surat kuasa pada tanggal 10 April 2008;
  16. Bahwa bersamaan hal tersebut Penggugat menyerahkan masalah Penggugat kepada pengacara, yaitu pada tanggal 11 April 2008, kembali Penggugat ditawarkan oleh sekretaris Tergugat III lewat SMS, sebidang lahan di daerah Kadaman dan langsung mengeceknya bersama-sama sekretaris Tergugat III. Penggugat setuju dan sekaligus Penggugat sampaikan kepada Sekretaris Tergugat III, bahwa masalah Penggugat sudah diserahkan kepada pengacara. Jadi setelah ini, hubungan permasalahan adalah dengan pengacara Penggugat saja;
  17. Bahwa lahan pengganti yang terletak Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong diukur oleh Tergugat III disaksikan oleh Penggugat. Dan pada tanggal 15 April 2008, pengacara datang ke rumah Penggugat meminta, supaya Penggugat menyerahkan sertifikat dan uang Rp16.000.000,00 sebagai pengganti uang tali asih lahan oleh tim kepada Penggugat;
  18. Bahwa pada tanggal 17 April 2008 malam pengacara Penggugat datang ke rumah Penggugat, untuk menyerahkan/mengambil beberapa surat dan uang yaitu:
    - Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak atas Tanah;
    - Surat Pernyataan dari Kepala BPN Kabupaten Tabalong (Tergugat II);
    - Surat Pernyataan akan Membayar Rp35.000.000,00 untuk pembelian tanah oleh Proyek Development Manager PT Makmur Sejahtera Wisesa (Dewanto) dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong (Tergugat I dan Tergugat II);
    - Sertifikat Hak Milik Nomor 1906 asli milik Penggugat;
    - Uang senilai Rp16.000.000,00;

Halaman 5 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



- Pengacara Penggugat sekaligus meminta uang jasanya sebesar Rp3.000.000,00;

Dengan catatan lahan pengganti dan sertifikat baru, akan segera diselesaikan oleh Tergugat II dan diserahkan pada Penggugat;

19. Bahwa kurang lebih sebulan kemudian Penggugat mulai membersihkan kebun namun Penggugat temui sudah ada orang lain juga yang membersihkan beberapa bagian di dalam batas-batas kebun yang sudah diukur oleh Tergugat III dan Tergugat II. Hal ini segera Penggugat sampaikan kepada Pengacara Penggugat dan dijawab pengacara Penggugat, bapak salah, kenapa bapak tidak langsung menguasai tanah tersebut, Penggugat kan bilang sudah ada patok dari Kantor Tergugat II dan Penggugat menunggu terbitkannya sertifikat dulu. Kemudian hal yang demikian Penggugat laporkan juga ke Tergugat II dan malah dikatakan Tergugat II kalau keadaannya demikian Tergugat II juga tidak bisa memprosesnya. Setelah itu Penggugat juga menginformasikan kepada Tergugat I dan Tergugat I mengatakan akan membantu untuk dapat diselesaikan sertifikat tersebut karena Tergugat I sudah mengeluarkan banyak uang untuk itu katanya. Penggugat juga sudah informasikan untuk kepada sekretaris Tergugat III yang tahu pemilik tanah yang menjual, dijawab beliau lewat SMS akan diurus. Namun tidak pernah diselesaikan;
20. Bahwa karena permasalahan atas tanah pengganti tersebut belum selesai, maka Penggugat tidak mendapatkan tanah yang dijadikan tanah pengganti dari tanah Penggugat yang sudah diserahkan dengan sertifikatnya;
21. Bahwa bersamaan belum selesai permasalahan atas Tukar guling tanah tersebut, ternyata Tergugat I pada tahun 2009 telah menggusur tanaman Karet yang ada di atas tanah milik Penggugat;
22. Bahwa tanggal 19 Agustus 2009 Penggugat mengirim surat kepada Tergugat II untuk "Mengembalikan Sertifikat Hak Milik saya Nomor 1906 Tahun 2005 atas tanah seluas 16.439 m<sup>2</sup> dan membatalkan Surat Penyerahan/Pelepasan Hak Milik Tanah yang Penggugat tanda tangani;
23. Bahwa tahun 2009 akhir, Penggugat meminta bantuan Kepala bagian Tata Pemerintahan Kabupaten Tabalong (bapak Nanang Mulkani) untuk membantu menyelesaikan masalah ini, namun sampai dengan mutasinya bapak Nanang Mulkani ke Dinas Pertambangan hanya berhasil "memastikan" bahwa rencana lahan pengganti di Desa Kadaman "bermasalah" dimana lahan yang sudah dibeli dan diukur oleh Tergugat III ternyata tumpang tindih dengan masyarakat lain. Dan tim yang memastikan bahwa tanah pengganti bermasalah dengan pihak lain adalah Kepala bagian Tata Pemerintahan



Kabupaten Tabalong (bapak Nanang Mulkani), Lurah Belimbing (Mardiansyah, S.Ap.,) Ketua RT 12/Tokoh masyarakat (Derson, Uda Rabeh);

24. Bahwa awal tahun 2011 Penggugat datang menemui Tergugat I untuk menanyakan adakah kebijakan Tergugat I untuk menyelesaikan masalah lahan Penggugat seluas 16.439 m<sup>2</sup> yang sudah bersertifikat berbatasan dengan Utara Yongkie Soukotta/Andi Patulai, Selatan dengan Yose Rizal, Timur jalan, Barat dengan Junaidi, dan tanah/kebun Karet dengan bukti Surat Penguasaan Fisik Sebidang Tanah a.n. Andi Patulai yang sudah dibeli Penggugat tanggal 20 April 2004, ukuran lebar 50 m x panjang 200 m seluas = 10.000 m<sup>2</sup>/1 ha (satu hektar) berbatasan Utara dengan Daing U, Selatan dengan Rudi, Timur dengan jalan, Barat dengan Junaidi. Digunakan untuk pembangunan PLTU yang waktu itu dijawab Tergugat I tidak ada kebijakan lain karena mereka sudah mengeluarkan banyak uang ke Pemda Kabupaten Tabalong;
25. Bahwa tahun 2011 Penggugat meminta bantuan Kepala Bagian Tata Pemerintahan Kabupaten Tabalong yaitu Bapak Hafis dan setelah mendapatkan "surat pernyataan bahwa lahan pengganti bermasalah" yang ditandatangani oleh Ketua RT 21 Kelurahan Belimbing dan pemilik lahan yang bermasalah adalah milik bapak Desran dan Ibu Pra Rosela, Penggugat kembali membuat surat kepada Bupati Kabupaten Tabalong untuk dapat memberikan solusi yang pro rakyat, adil dan bijaksana;
26. Bahwa pada hari Selasa tanggal 10 Oktober 2011, Penggugat di informasikan Bapak Hafis bahwa apabila setuju diberikan "uang kepedulian" sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) mungkin dapat dibantu;
27. Bahwa pada tanggal 17 Januari 2012 sekali lagi Penggugat membuat surat kepada Tergugat II untuk meminta dikembalikan Sertifikat Hak Milik saya Nomor 1906 Tahun 2005 atas tanah milik Penggugat;
28. Bahwa pada tanggal 13 Maret 2012 Tergugat II membalas surat Penggugat bahwa Sertifikat Hak Milik 1906 Tahun 2005 atas nama Penggugat telah dimatikan atau tidak berlaku lagi;
29. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2012 Penggugat mengirim surat kepada Ketua Pansus Sengketa Lahan PLTU DPRD Kabupaten Tabalong tentang surat Tergugat II ini sebagai bahan pertimbangan Pansus untuk dapat merekomendasikan hasilnya kepada Bupati Kabupaten Tabalong;
30. Bahwa pada tanggal 23 November 2012 Penggugat mengirim somasi ke Tergugat I dengan tembusan ke Tergugat IV, Bupati Tabalong, Ketua DPRD Tabalong, Ketua Pengadilan Negeri Tanjung dan Camat Murung Pudak;



31. Bahwa karena tidak ada tanggapan terhadap somasi tersebut maka pada tanggal 29 Desember 2012 kembali kami mengirimkan somasi kepada Tergugat I dengan tembusan Gubernur Kalimantan Selatan di Banjarmasin, Ketua DPRD Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarmasin, Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi Kalimantan Selatan Banjarmasin, Bupati Kabupaten Tabalong di Tanjung, Ketua DPRD Kabupaten Tabalong di Tanjung, Kapolres Kabupaten Tabalong di Tanjung, Ketua Pengadilan Negeri Tanjung di Tanjung, PT Adaro di Dahai, Camat Murung Pudak;
32. Bahwa disaat Penggugat menunggu penyelesaian atas permasalahan tukar guling tanah milik Penggugat dengan Tergugat I, ternyata pada bulan Oktober 2015 Tergugat IV kembali telah menggusur dan membersihkan semua tanaman yang ada di atas tanah Penggugat tersebut;
33. Bahwa dengan adanya perbuatan yang dilakukan Para Tergugat tersebut yang melakukan penggusuran tanaman yang ada di atas tanah milik Penggugat sementara tukar guling tanah milik Penggugat dengan tanah yang diganti Tergugat III ternyata bermasalah yang mengakibatkan tanah pengganti milik Penggugat tidak dapat diterbitkan sertifikatnya dan tidak dapat dimanfaatkan Penggugat, maka perbuatan Para Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan Para Tergugat sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 1320 KUHPerdara yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat adalah:

#### A. Kerugian materiil:

Kerugian lahan tanah/kebun Karet seluas 16,439 m<sup>2</sup> dahulu didapat melalui pembelian dari Roni Lorong pada tahun 2003 dengan bukti pemilikan Penggugat Sertifikat Nomor 1906 berbatasan dengan Utara Yongkie Soukotta/Andi Patulai, Selatan dengan Yose Rizal, Timur jalan, Barat dengan Junaidi, dan tanah/kebun Karet dengan bukti Surat Penguasaan Fisik Sebidang Tanah a.n. Andi Patulai yang sudah dibeli Penggugat tanggal 20 April 2004, ukuran lebar 50 m x panjang 200 m seluas = 10.000 m<sup>2</sup>/1 ha (satu hektar) berbatasan Utara dengan Daing U, Selatan dengan Rudi, Timur dengan jalan, Barat dengan Junaidi selama Penggugat tidak bisa mengerjakan/menjual tanah Penggugat akibat digusur dan diratakan serta sertifikat milik Penggugat telah dimatikan Tergugat II adalah sebesar Rp300.000,00/meter x 16,439 m<sup>2</sup> = Rp4.931.700.000,00 (empat miliar sembilan ratus tiga puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah) dan 10.000 m<sup>2</sup> = Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) berjumlah Rp7.491.700.000,00 (tujuh miliar empat ratus sembilan



puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah);

B. Kerugian imaterial:

Yaitu Penggugat dalam mempertahankan hak mengalami kesengsaraan dan trauma batin akibat adanya tekanan-tekanan dari Para Tergugat juga menanggung malu di masyarakat kalau Penggugat dikira mengambil tanah Para Tergugat, hal demikian jika ditaksir dengan uang rasional jika ganti rugi imaterial Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang harus dibayar secara tunai oleh Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat;

34. Bahwa sah menurut hukum Penggugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan pengadilan;
35. Bahwa sah menurut hukum Penggugat juga mohon kepada Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak atas tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1906 seluas 16,439 m<sup>2</sup> berbatasan dengan Utara Yongkie Soukotta/Andi Patulai, Selatan dengan Yose Rizal, Timur jalan, Barat dengan Junaidi, dan tanah/kebun Karet dengan bukti Surat Penguasaan Fisik Sebidang Tanah a.n. Andi Patulai yang sudah dibeli Penggugat tanggal 20 April 2004, ukuran lebar 50 m x panjang 200 m seluas = 10.000 m<sup>2</sup>/1 ha (satu hektar) berbatasan Utara dengan Daing U, Selatan dengan Rudi, Timur dengan jalan, Barat dengan Junaidi. untuk segera menghentikan kegiatan, mengosongkan dan keluar dari lokasi tanah Penggugat serta menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan seperti sediakala dan bilamana perlu dengan bantuan aparat penegak hukum;
36. Bahwa sangat dikhawatirkan apabila putusan Pengadilan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap, Para Tergugat tidak dapat memenuhi ataupun menunda-nunda melaksanakan putusan pembayaran ganti rugi kepada Penggugat, ataupun mengalihkan harta bendanya pada pihak lain, sehingga cukup beralasan hukum apabila Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Tanjung untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah yang disengketakan termasuk aset-aset/harta milik Para Tergugat;
37. Bahwa gugatan Penggugat telah didukung oleh bukti yang sah dan autentik kebenarannya dan tak terbantahkan lagi oleh Para Tergugat, oleh karena itu dianggap telah memenuhi elemen-elemen lembaga "*uitvoerbaar bij voorraad*"



karenanya mohon supaya perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun ada *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

38. Bahwa Penggugat sudah berulang kali secara kekeluargaan memohon dan meminta kepada Para Tergugat untuk mengembalikan tanah Penggugat seperti semula, namun sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Tanjung tidak pernah diindahkan oleh Para Tergugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tanjung agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum, Penggugat adalah pemilik tanah yang terletak di di Jalan Gunung Batu RT 01/01, Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1906 seluas = 16,439 m<sup>2</sup> dahulu didapat melalui pembelian dari Roni Lorong pada tahun 2003 berbatasan dengan Utara Yongkie Soukotta/Andi Patulai, Selatan dengan Yose Rizal, Timur jalan, Barat dengan Junaidi, dan tanah/kebun Karet dengan bukti Surat Penguasaan Fisik Sebidang Tanah atas nama Andi Patulai yang sudah dibeli Penggugat tanggal 20 April 2004, ukuran lebar 50 m x panjang 200 m seluas = 10.000 m<sup>2</sup>/1 ha (satu hektar) berbatasan Utara dengan Daing U, Selatan dengan Rudi, Timur dengan jalan, Barat dengan Junaidi;
3. Menyatakan tidak sah menurut hukum tukar guling tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat, karena segala perbuatan Para Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat yaitu perbuatan wanprestasi yang dilakukan Para Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dan wajib menanggung segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
4. Menyatakan tidak sah menurut hukum tindakan Tergugat II yang membatalkan Sertifikat Nomor 1906 atas tanah seluas 14,439 m<sup>2</sup> berbatasan dengan Utara Yongkie Soukotta/Andi Patulai, Selatan dengan Yose Rizal, Timur jalan, Barat dengan Junaidi atas nama Penggugat;
5. Menyatakan tidak sah menurut hukum tindakan Tergugat I dan Tergugat IV yang menggusur tanaman Karet di atas tanah milik Penggugat sedangkan tanah penggantinya masih bermasalah/tidak ada;
6. Memerintahkan agar Tergugat II menghidupkan kembali Sertifikat Nomor 1906 atas tanah seluas 14,439 m<sup>2</sup> berbatasan dengan Utara Yongkie Soukotta/Andi Patulai, Selatan dengan Yose Rizal, Timur jalan, Barat dengan Junaidi, atas nama Penggugat dan mengembalikan kepada Penggugat karena wanprestasi;



7. Menghukum Para Tergugat, dengan adanya tindakan Para Tergugat yang mengusur dan meratakan tanah/kebun Karet milik Penggugat adalah perbuatan yang sangat merugikan Penggugat, yang ditanggung oleh Penggugat, dan harus diganti oleh Para Tergugat dengan adanya tindakan yang dilakukan Para Tergugat jika diperincikan secara materiil dan imaterial:
- A. Kerugian materiil:
- Kerugian lahan tanah/kebun Karet seluas 16,439 m<sup>2</sup> dahulu didapat melalui pembelian dari Roni Lorong pada tahun 2003 dengan bukti pemilikan Penggugat Sertifikat Nomor 1906 berbatasan dengan Utara Yongkie Soukotta/Andi Patulai, Selatan dengan Yose Rizal, Timur jalan, Barat dengan Junaidi dan tanah/kebun Karet dengan bukti Surat Penguasaan Fisik Sebidang Tanah a.n. Andi Patulai yang sudah dibeli Penggugat tanggal 20 April 2004, ukuran lebar 50 m x panjang 200 m seluas = 10.000 m<sup>2</sup>/1 ha (satu hektar) berbatasan Utara dengan Daing U, Selatan dengan Rudi, Timur dengan jalan, Barat dengan Junaidi selama Penggugat tidak bisa mengerjakan/menjual tanah Penggugat akibat digusur dan diratakan serta Sertifikat Nomor 1906 milik Penggugat telah dimatikan Tergugat II kerugiannya adalah sebesar Rp300.000,00/meter x 16,439 m<sup>2</sup> = Rp4.931.700.000,00 (empat miliar sembilan ratus tiga puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah) dan 10.000 m<sup>2</sup> = Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) berjumlah Rp7.491.700.000,00 (tujuh miliar empat ratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah);
- B. Kerugian imaterial:
- Yaitu Penggugat dalam mempertahankan hak mengalami kesengsaraan dan trauma batin akibat adanya tekanan-tekanan dari Para Tergugat juga menanggung malu di masyarakat kalau Penggugat dikira mengambil tanah Para Tergugat, hal demikian jika ditaksir dengan uang rasional jika ganti rugi imaterial Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang harus dibayar secara tunai oleh Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan pengadilan;
9. Menyatakan sah menurut hukum, sita jaminan yang dilakukan oleh Juru Sita/Panitera Pengadilan Negeri Tanjung adalah sah dan berharga;
10. Menyatakan sah menurut hukum semua alat bukti surat yang diajukan dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan sah menurut hukum, putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding ataupun kasasi;
12. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak atas tanah sengketa untuk segera menghentikan kegiatan, mengosongkan dan keluar dari lokasi tanah sengketa serta menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan seperti sediakala dan bilamana perlu dengan bantuan aparat penegak hukum;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan perkara ini;

Dan apabila Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain dari kehendak kami, mohon dalam peradilan ini memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I, Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat I:

Dalam Eksepsi:

Pengadilan Negeri Tanjung tidak mempunyai kompetensi absolut (*absolute competentie*) untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*:

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam halaman 7 angka 27 dan 28 gugatan dan halaman 10 angka 4 dan 6 petitum gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* halaman 7 angka 27 dan 28 gugatan:

27. "Bahwa pada tanggal 17 Januari 2012 sekali lagi Penggugat membuat surat kepada Tergugat II untuk meminta dikembalikan Sertifikat Hak Milik saya Nomor 1906 Tahun 2005 atas tanah milik Penggugat;
28. Bahwa pada tanggal 13 Maret 2012 Tergugat II membalas surat Penggugat bahwa Sertifikat Hak Milik 1906 Tahun 2005 atas nama Penggugat telah dimatikan atau tidak berlaku lagi";

*Vide* halaman 10 angka 4 dan 6 petitum gugatan:

4. "Menyatakan tidak sah menurut hukum tindakan Tergugat II yang mematikan Sertifikat Nomor 1906 atas tanah seluas 14,439m<sup>2</sup> berbatasan dengan Utara Yongkie Soukotta/Andi Patulai, Selatan dengan Yose Rizal, Timur jalan, Barat dengan Junaidi, atas nama Penggugat;
5. ...;
6. Memerintahkan agar Tergugat II menghidupkan kembali Sertifikat Nomor 1906 atas tanah seluas 14,439 m<sup>2</sup> berbatasan dengan Utara

Halaman 12 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yongkie Soukotta/Andi Patulai, Selatan dengan Yose Rizal, Timur jalan, Barat dengan Junaidi, atas nama Penggugat dan mengembalikan kepada Penggugat karena wanprestasi”;

2. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 50 Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum *juncto* Undang Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum (“Undang Undang Peradilan Umum”) yang berbunyi sebagai berikut:

“Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama”;

3. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 8, 9 dan 10 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“Undang Undang PTUN”) yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* Pasal 1 angka 8, 9 dan 10 Undang Undang PTUN:

8. “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
9. Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
10. Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ...”;

*Vide* Pasal 3 ayat (1) Undang Undang PTUN:

Halaman 13 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



(1) “Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara”;

*Vide* Pasal 97 ayat (8) dan (9) Undang Undang PTUN:

(8) “Dalam hal gugatan dikabulkan, maka dalam putusan Pengadilan tersebut dapat ditetapkan kewajiban yang harus dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara;

(9) Kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (8) berupa:

- a. Pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan, atau;
- b. Pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dan menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang baru, atau;
- c. Penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal gugatan didasarkan pada Pasal 3;

4. Bahwa Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (“Perpres Nomor 20 Tahun 2015”) yang berbunyi sebagai berikut:

“Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden”;

5. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 8 Undang Undang PTUN dan Perpres Nomor 20 Tahun 2015 maka Kantor Pertanahan Tabalong (*in casu* Tergugat II) merupakan Pejabat Tata Usaha Negara;

6. Bahwa berdasarkan gugatan maka Penggugat telah meminta agar Kantor Pertanahan Tabalong (*in casu* Tergugat II) menghidupkan kembali Sertifikat Nomor 1906, dimana berdasarkan Pasal 3 ayat (1) *juncto* Pasal 97 ayat (8) dan (9) Undang Undang PTUN maka Penggugat telah meminta agar Tergugat II selaku Pejabat Tata Usaha Negara menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang menyatakan menghidupkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 1906;

7. Bahwa sebagaimana Penggugat mendalilkan sendiri dalam gugatan maka Penggugat telah meminta kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk memutus antara lain hal-hal sebagai berikut:

- (i) Menyatakan tidak sah menurut hukum tindakan Tergugat II yang mematikan Sertifikat Nomor 1906 dan;



(ii) Memerintahkan agar Tergugat II menghidupkan kembali Sertifikat Nomor 1906;

Dimana permintaan Penggugat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung termaksud dapat dikatakan telah keliru sebab putusan pengadilan yang dapat menyatakan bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara tidak sah maupun mewajibkan Pejabat Tata Usaha Negara untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang baru sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 97 ayat (8) dan (9) Undang Undang PTUN merupakan yurisdiksi dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

8. Bahwa Penggugat telah keliru dalam mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Tanjung sebab Pengadilan Negeri Tanjung tidak memiliki kewenangan untuk memberikan keputusan yang menyatakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara tidak sah (*in casu* tidak sah menurut hukum tindakan Tergugat II yang membatalkan Sertifikat Nomor 1906) maupun mewajibkan Pejabat Tata Usaha Negara untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang baru (*in casu* memerintahkan agar Tergugat II menghidupkan kembali Sertifikat Nomor 1906) sebab keduanya merupakan kewenangan absolut bagi Pengadilan Tata Usaha Negara;

9. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas maka mohon sekiranya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan tidak berwenang dalam memeriksa perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

*Exceptio Temporis* (eksepsi daluwarsa);

10. Bahwa SHGB Nomor 397 yang terdaftar atas nama Tergugat I diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 6 Juli 2010;

11. Bahwa dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat asal yaitu SHGB Nomor 397 atas nama Tergugat I yaitu pada tanggal 6 Juli 2010 tidak ada satupun pihak (termasuk Penggugat) yang mengajukan keberatan tertulis kepada Tergugat I dan/atau Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong (*in casu* Tergugat II) atau mengajukan gugatan ke pengadilan sehubungan dengan penguasaan tanah atau penerbitan SHGB Nomor 397 tersebut;

12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah berbunyi sebagai berikut:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa



mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

13. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka Penggugat tidak lagi dapat menuntutnya atas tanah sebab jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana termaktub dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah telah terlampaui sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah daluwarsa sehingga dengan demikian kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima;

Dalil Penggugat mengenai alas hak Penggugat atas objek gugatan *a quo* tidak jelas (*exceptie obscur libel*):

14. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam angka 1 halaman 2, angka 3 halaman 2 dan 3, angka 21 halaman 6, angka 28 halaman 7 gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* angka 1 halaman 2 gugatan:

“Bahwa Penggugat ada memiliki tanah/kebun Karet di Jalan Gunung Batu RT 01, Kelurahan Mabu’un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong ...”;

*Vide* angka 3 halaman 2 dan 3 gugatan:

“Bahwa dengan kesepakatan akan diganti lahan beserta sertifikatnya, maka Sertifikat Hak Milik Penggugat Nomor (SHM) Nomor 1906 Penggugat serahkan kepada Tergugat II tanggal 17 April 2008 dengan Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak atas Tanah”;

*Vide* angka 21 halaman 6 gugatan:

“Bahwa bersamaan belum selesai permasalahan atas tukar guling tanah tersebut, ternyata Tergugat I pada tahun 2009 telah menggusur tanaman Karet yang ada di atas tanah milik Penggugat”;

*Vide* angka 28 halaman 7 gugatan:

“Bahwa pada tanggal 13 Maret 2012 Tergugat II membalas surat Penggugat bahwa Sertifikat Hak Milik 1906 Tahun 2005 atas nama Penggugat telah dimatikan atau tidak berlaku lagi”;

15. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang berbunyi sebagai berikut:



“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”;

16. Bahwa pendapat hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Pertama, April 2005, halaman 62-63 berbunyi sebagai berikut:

7) “Hak atas objek gugatan tidak jelas;

Dalil gugatan yang tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak Penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat, dan dinyatakan tidak sempurna”;

17. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas jelas terbukti Penggugat mendalihkan seolah-olah masih memiliki hak atas tanah berdasarkan SHM Nomor 1906 padahal Penggugat telah mengetahui secara nyata bahwa Penggugat telah menyerahkan dan melepaskan tanah yang dahulu adalah miliknya tersebut kepada Tergugat III terhitung sejak 17 April 2008;

18. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan yang menyatakan pada tahun 2009 pada saat Tergugat I menggusur tanaman yang ada di atas tanah milik Penggugat jelas telah tidak konsisten sebab Penggugat telah mendalihkan sendiri telah menyerahkan dan melepaskan tanah yang dahulu adalah miliknya tersebut kepada Tergugat III terhitung sejak 17 April 2008;

19. Bahwa selain itu, alas hak Penggugat atas tanah semakin tidak jelas dengan didalikkannya oleh Penggugat sendiri pada tanggal 13 Maret 2012 Tergugat II menyatakan SHM Nomor 1906 atas nama Penggugat telah dimatikan atau tidak berlaku lagi;

20. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas maka terbukti Penggugat tidak jelas dalam mendalihkan mengenai alas hak Penggugat atas objek gugatan *a quo* dan oleh karenanya mohon sekiranya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

*Exceptie dominii* (objek gugatan yang digugat oleh Penggugat bukan merupakan milik Penggugat);

21. Bahwa berdasarkan angka 3 halaman 2 gugatan maka Penggugat telah mendalihkan bahwa pada tanggal 17 April 2008 Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat II Surat Pernyataan yang menyerahkan/ melepaskan hak atas tanah;

*Vide* halaman 2 angka 3 gugatan yang berbunyi sebagai berikut:



“... Sertifikat Hak Milik Penggugat Nomor (SHM) Nomor 1906 Penggugat serahkan kepada Tergugat II tanggal 17 April tahun 2008 dengan Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak atas Tanah ..”;

22. Bahwa berdasarkan angka 28 halaman 7 gugatan maka Penggugat telah mendalilkan bahwa pada tanggal 13 Maret 2012 Tergugat II menyatakan SHM Nomor 1906 atas nama Penggugat telah dimatikan atau tidak berlaku lagi;

*Vide* angka 28 halaman 7 gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa pada tanggal 13 Maret 2012 Tergugat II membalas surat Penggugat bahwa Sertifikat Hak Milik 1906 Tahun 2005 atas nama Penggugat telah dimatikan atau tidak berlaku lagi”;

23. Bahwa berdasarkan pendapat hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Pertama, April 2005, halaman 461 berbunyi sebagai berikut:

(6) “*Exceptio domini*;

Eksepsi ini merupakan tangkisan yang diajukan Tergugat terhadap gugatan, yang berisi bantahan yang menyatakan objek barang yang digugat bukan milik Penggugat, tetapi milik orang lain atau milik Tergugat”;

24. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) mengatur sebagai berikut:

“Barangsiapa mengatakan mempunyai hak, atau menyebut suatu peristiwa (untuk keadaan) untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak atau kejadian itu”;

25. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer) berbunyi sebagai berikut:

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;

26. Bahwa berdasarkan uraian hal termaksud di atas maka Penggugat bukan merupakan pemegang hak atas tanah yang merupakan objek perkara *a quo* sebab SHM Nomor 1906 atas nama Penggugat telah dimatikan atau tidak berlaku lagi dan oleh karenanya mohon sekiranya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quomenerima* eksepsi Tergugat IV dan



menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa seluruh uraian pada bagian dalam konvensi tersebut di atas, *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian dalam rekonvensi berikut ini:

- I. Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi merupakan pemegang hak atas tanah yang sah berdasarkan SHGB Nomor 397;
  1. Bahwa atas pemberian hak dari Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk memanfaatkan tanah termaksud untuk membangun Pembangkit Listrik Tenaga Uap 2 x 30 MW Mulut Tambang PKP2B Kabupaten Tabalong maka Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengajukan permohonan pemberian hak guna bangunan di atas hak pengelolaan kepada Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
  2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA") yang berbunyi sebagai berikut:
    - 1) "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
    - 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:
      3. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
      4. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
      5. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat";
    3. Bahwa pendaftaran tanah bertujuan antara lain untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dimana untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang selanjutnya yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah;
    4. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) dan Pasal 39 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997:

      - (1) "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang



termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

5. Bahwa merujuk pada Penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut:

“Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasinegatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum;

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan iktikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”;

6. Bahwa untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah baru dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan dan pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannyapada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut PP Nomor 24 Tahun 1997;
7. Bahwa upaya pemerintah untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang ialah dengan dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah sebagaimana



ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA. Adanya kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi setiap orang secara tegas dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

8. Bahwa Indonesia sebagai Negara hukum berkepentingan mengatur perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah yang berkepastian hukum, bermanfaat, dan berkeadilan dengan cara merespon kebutuhan serta keinginan pemegang hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat secara transparan, tanpa tipu daya, intimidasi atau diskriminasi, dimana semua orang ialah sama di hadapan hukum dan atas perlindungan hukum yang sama tanpa diskriminasi apapun;
9. Bahwa hak-hak subjek hukum atas suatu bidang tanah dengan alai bukti berupa suatu sertifikat harus dilindungi mengingat sertifikat hak atas tanah merupakan bukti tertulis yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang, oleh karenanya menurut Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUH Perdata merupakan bukti autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan dengan tegas bahwa sertifikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
10. Bahwa SHGB Nomor 397 yang terdaftar atas nama Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi diterbitkan di atas hak pengelolaan Pemerintah Kabupaten Tabalong (*in casu* Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) sebagaimana termaktub dalam SHPL Nomor 1;
11. Bahwa berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 yang berbunyi sebagai berikut:  
"Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasaioleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat";
13. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yang berbunyi sebagai berikut:  
(1) "Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat;



- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini member wewenang untuk:
- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa”;
14. Bahwa selanjutnya Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi memperoleh hak pengelolaan atas tanah negara berdasarkan permohonan hak baru yang terbukti dengan Surat Keputusan Ka. BPN-RI Nomor 16-HPL-BPN.RI-2009 tanggal 26 Mei 2009 *juncto* SHPL Nomor 1;
15. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan (“Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999”) yang berbunyi sebagai berikut:
- “Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya”;
16. Bahwa berdasarkan Pasal 67 ayat (1) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 yang berbunyi sebagai berikut:
- “Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada:
- b. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
  - c. Badan Usaha Milik Negara;
  - d. Badan Usaha Milik Daerah;
  - e. PT Persero;
  - f. Badan Otorita;
  - g. Badan-Badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah”;
17. Bahwa pada tanggal 6 Juli 2010 SHGB Nomor 397 terdaftar atas nama Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong (*in casu* Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) dan oleh karenanya Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi merupakan pemegang hak yang sah atas tanah dengan alat bukti yang kuat yaitu SHGB Nomor 397;
18. Bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selaku investor bersedia melakukan investasi Pembangkit Listrik Tenaga Uap di Kabupaten Tabalong sebab antara lain karena lahan yang dipergunakan telah



diterbitkan SHPL Nomor 1 yang notabene pemohonannya serta proses penerbitan sertifikatnya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (negara yang dalam hal ini diwakili oleh Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi memberikan rasa aman kepada Penggugat I Rekonvensi /Tergugat I Konvensi selaku investor yang telah menanamkan investasi dalam jumlah yang besar);

19. Bahwa dikarenakan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi merupakan pemegang hak yang sah atas tanah berdasarkan SHGB Nomor 397, maka sudah sepatutnya Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak mengaku-aku seolah-olah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi masih merupakan pemilik atas tanah padahal Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melepaskan haknya atas tanah kepada Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dan SHM Nomor 1906 yang dahulu terdaftar atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dimatikan dan tidak dapat berlaku lagi;

20. Bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah memberikan kontribusi keuangan kepada Tergugat III sebagai berikut:

a) Total kontribusi tetap sebesar Rp3.324.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) setiap tahun dihitung sejak Pembangkit Listrik Tenaga Uap 2 x 30 MW telah beroperasi (dianggap dihitung sejak efektifnya perubahan perjanjian yaitu pada tanggal 2 Januari 2014) sampai dengan 50 (lima puluh) tahun sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (porsi ini akan dipikul bersama oleh Tergugat IV sebab Tergugat IV memanfaatkan lahan yang sama) dan;

b) Pembagian keuntungan hasil kerja sama pemanfaatan sebesar Rp1.712.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus dua belas juta rupiah) setiap tahun yang mana akan dieskalasi setiap 3 (tiga) tahun sebesar 3% (tiga persen) dihitung sejak pembangkit tenaga listrik tenaga uap 2 x 30 MW telah beroperasi (dianggap dihitung sejak efektifnya perubahan perjanjian yaitu pada tanggal 2 Januari 2014) sampai dengan 50 (lima puluh) tahun sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (porsi ini akan dipikul bersama oleh Tergugat IV sebab Tergugat IV memanfaatkan lahan yang sama);

21. Bahwa di samping itu Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi juga menjamin pasokan listrik untuk kebutuhan masyarakat Kabupaten Tabalong melalui pembangkit tenaga listrik tenaga uap 2 x 30 MW yang nilai



investasinya yang tidak sedikit sehingga aktifitas industri bagi masyarakat Kabupaten Tabalong tidak hanya mengandalkan listrik dari negara;

22. Bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum, maka Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengajukan gugatan rekonvensi *a quo* untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dapat dinyatakan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah berdasarkan SHGB Nomor 397;

II. Tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mencemarkan reputasi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

23. Bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menolak dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam halaman 8 angka 33 gugatan yang menyatakan sebagai berikut:

“33. ...;

A. Kerugian materiil:

Kerugian lahan tanah/kebun Karet seluas 16,439 m<sup>2</sup> dahulu didapat melalui pembelian dari Roni Lorong pada tahun 2003 dengan bukti kepemilikan Penggugat Sertifikat Nomor 1906 berbatasan dengan Utara Yongkie Soukotta/Andi Patulai, Selatan dengan Yose Rizal, Timur jalan, Barat dengan Junaidi, dan tanah/kebun Karet dengan bukti Surat Penguasaan Fisik Sebidang Tanah a.n. Andi Patulai yang sudah dibeli Penggugat tanggal 20 April 2004, ukuran lebar 50 m x panjang 200 m seluas = 10.000 m<sup>2</sup>/1 ha (satu hektar) berbatasan Utara dengan Daing U, Selatan dengan Rudi, Timur dengan jalan, Barat dengan Junaidi. selama Penggugat tidak bisa mengerjakan/menjual tanah Penggugat akibat digusur dan diratakan serta sertifikat milik Penggugat telah dimatikan Tergugat II adalah sebesar Rp300.000,00/meter x 16,439 m<sup>2</sup> = Rp4.931.700.000,00 (empat miliar sembilan ratus tiga puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah) dan 10.000 m<sup>2</sup> = Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) berjumlah Rp7.491.700.000,00 (tujuh miliar empat ratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah);

B. Kerugian imaterial:

Yaitu Penggugat dalam mempertahankan hak mengalami kesengsaraan dan trauma batin akibat adanya tekanan-tekanan dari Para Tergugat juga menanggung malu di masyarakat kalau Penggugat dikira mengambil tanah Para Tergugat, hal demikian jika ditaksir dengan uang rasional jika ganti rugi immaterial Tergugat kepada Penggugat sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang harus dibayar secara tunai oleh Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat”;

24. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mendalilkan dalam gugatan *a quo* bahwa:

(i) Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melepaskan hak atas tanah seluas 16.439 m<sup>2</sup> yang termaktub dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1906 kepada Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi sebagaimana terbukti berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan/ enyerahan Hak atas Tanah tanggal 17 April 2008 dan;

(ii) Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi telah memberikan uang ganti kerugian dan lahan pengganti seluas 27.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Kadaman kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

25. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menuduh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah menggusur tanaman di atas tanah milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sangat tidak beralasan dan telah melanggar hak subjektif Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi terhadap haknya untuk memanfaatkan tanah sebab sebagaimana telah Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalilkan di atas maka telah terbukti bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi merupakan pihak yang berhak untuk memanfaatkan tanah dan Pemegang Hak Guna Bangunan yang sah atas tanah yang berdasarkan Perjanjian 4 November 2009 *juncto* Perubahan Perjanjian 27 Februari 2014 dan SHGB Nomor 397;

26. Bahwa dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengalami kesengsaraan dan trauma batin akibat adanya tekanan-tekanan dari Para Tergugat dan menanggung malu di masyarakat kalau Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dikira mengambil tanah Para Tergugat sangat tidak beralasan sebab Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak memiliki hak hukum apapun atas tanah;

27. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mencemarkan reputasi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang mengakibatkan kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dikarenakan nama baik Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selaku pihak yang berhak untuk memanfaatkan tanah menjadi tercoreng karena telah dituduh melakukan penggusuran tanaman di atas tanah milik

Halaman 25 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



orang lain yaitu sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan memerintahkan agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memohon maaf atas perbuatan mencemarkan reputasi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut dalam media massa cetak (surat kabar) nasional selama 7 (tujuh) hari berturut-turut;

III. Sita jaminan dan putusan serta merta;

1. Bahwa untuk menjamin gugatan ini tidak menjadi *illusoir* (sia-sia), maka Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi mohon agar Pengadilan Negeri Tanjung berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tanjung Putri RT 07 Nomor 27, Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Kalimantan Selatan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
2. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi didasarkan pada bukti-bukti yang autentik yang sah dan menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti serta tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR, sangatlah beralasan apabila Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon agar Majelis yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* dapat menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat I Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Tanjung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya hukum yang timbul dari perkara ini;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I tidak terbukti secara sah telah melakukan wanprestasi;
3. Menolak permohonan sita jaminan dari Penggugat;
4. Menolak permohonan uang paksa (*dwangsom*) dari Penggugat;



5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya hukum yang timbul dari perkara ini;

II. Dalam Rekonvensi:

Dalam Putusan Sela:

- Menerima dan mengabulkan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hapusnya hak atas tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1906/Mabu'un yang terdaftar atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah sah secara hukum;
3. Menyatakan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai pemegang hak yang sah atas tanah seluas 584.263 meter persegi yang terletak di Desa/Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 397/Mabu'un, terdaftar atas nama Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi seketika dan sekaligus kerugian immaterial sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi meminta maaf atas perbuatan mencemarkan reputasi Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi selaku investor bidang ketenagalistrikan dalam media massa cetak (surat kabar) nasional selama 7 (tujuh) hari berturut-turut;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melakukan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini.
8. Menyatakan putusan dalam gugatan rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Tergugat II:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil dalam gugatan Penggugat sebagaimana gugatannya tertanggal 16 Desember 2015, kecuali yang tegas-tegas diakui oleh Tergugat II;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat mengalami kekaburan (*obscur libel*);  
Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan sebagian dalam gugatannya tidak jelas lokasi tanah mana yang di gugat oleh Penggugat apakah SHM Nomor 1906 atas nama Penggugat sendiri atau tanah yang dijadikan penggantian tanah milik Penggugat, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*);
3. Gugatan Penggugat salah alamat;  
Bahwa gugatan Penggugat, tidak menjelaskan terhadap produk (sertifikat) mana yang digugat oleh Penggugat karena SHM Nomor 1906 sudah dimatikan dan tidak berlaku lagi;  
Dengan salah atau kelirunya Penggugat dalam mencantumkan SHM Nomor 1906 yang tidak berlaku lagi, maka berakibat gugatan Penggugat salah alamat;
4. Dasar hukum dalil gugatan tidak jelas;  
Para Penggugat dalam gugatannya pada posita/*fundamentum petendi*, tidak menjelaskan dasar hukum (*recht grounds*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil;  
Bahwa yang dijadikan objek gugatan Penggugat dalam gugatannya adalah sebidang tanah SHM Nomor 1906 yang dinyatakan adalah milik Penggugat dan tidak dinyatakan sertifikat mana milik Tergugat yang menjadi objek perbuatan melawan hukum;  
Bahwa berdasarkan uraian di atas, Penggugat dalam mengajukan gugatannya, tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, sehingga terkesan dalil Penggugat dalam gugatannya hanya asal-asalan saja, dikarenakan tidak jelasnya dasar hukum dalil dari gugatan Penggugat;
5. Tidak jelas objek gugatan Penggugat;  
Dalam gugatannya Penggugat mendalilkan objek gugatan adalah SHM Nomor 1906 yang dinyatakan adalah milik Penggugat adalah keliru apabila Penggugat mendalilkan bahwa objek perkara adalah SHM yang merupakan

Halaman 28 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017

#### 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)



milik Penggugat sendiri, dan tidak ada sertifikat lain yang dianggap merugikan Penggugat sebagai objek perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat;

Berdasarkan uraian tersebut nyata sekali objek gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena itu gugatan Penggugat adalah batal demi hukum atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima;

6. Bahwa apabila yang digugat adalah produk dari Badan Tata Usaha Negara maka sudah seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin karena sudah jelas dan merupakan suatu fakta hukum, merupakan produk Tergugat III sebagai Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut dan alasan-alasan hukum sebagaimana di atas, bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kualitas sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*, dengan gugatan tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), maka dengan demikian gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil sehingga gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Tergugat III:

Dalam Eksepsi:

*Exceptio absolute competentie*/kompetensi absolut;

1. Bahwa dalil Penggugat dalam halaman 10 angka 4 dan 6 petitum gugatan menyatakan sebagai berikut:

*Vide* halaman 10 angka 4 dan 6 petitum gugatan:

4. "Menyatakan tidak sah menurut hukum tindakan Tergugat II yang membatalkan Sertifikat Nomor 1906 atas tanah seluas 14,439m<sup>2</sup> berbatasan dengan Utara Yongkie Soukotta/Andi Patulai, Selatan dengan Yose Rizal, Timur jalan, Barat dengan Junaidi, atas nama Penggugat;
5. ...;
6. Memerintahkan agar Tergugat II menghidupkan kembali Sertifikat Nomor 1906 atas tanah seluas 14,439 m<sup>2</sup> berbatasan dengan Utara Yongkie Soukotta/Andi Patulai, Selatan dengan Yose Rizal, Timur jalan, Barat dengan Junaidi, atas nama Penggugat dan mengembalikan kepada Penggugat karena wanprestasi";
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara



*juncto* Undang Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut sebagai “Undang Undang PTUN”), yaitu:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Unsur-unsur dari Keputusan Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut:

- (1) Keputusan Tata Usaha Negara haruslah penetapannya tertulis;
- (2) Keputusan Tata Usaha Negara dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
- (3) Keputusan Tata Usaha Negara mendasarkan diri kepada peraturan perundang-undangan;
- (4) Keputusan Tata Usaha Negara bersifat konkret, individual dan final;

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 97 ayat (8) dan (9) Undang Undang PTUN yang mengatur sebagai berikut:

*Vide* Pasal 3 ayat (1) Undang Undang PTUN:

- (1) “Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara”;

*Vide* Pasal 97 ayat (8) dan (9) Undang Undang PTUN:

- (2) “Dalam hal gugatan dikabulkan, maka dalam putusan pengadilan tersebut dapat ditetapkan kewajiban yang harus dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara;
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (8) berupa:
  - a. Pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan atau;
  - b. Pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dan menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang baru atau;
  - c. Penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal gugatan didasarkan pada Pasal 3;

4. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 53 Undang Undang PTUN menyatakan bahwa:



“... berbeda dengan gugatan di muka Pengadilan Perdata maka apa yang dapat dituntut di muka Pengadilan Tata Usaha Negara terbatas pada 1 (satu) macam tuntutan pokok yang berupa tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang telah merugikan kepentingan Penggugat itu dinyatakan batal atau tidak sah”;

5. Bahwa berdasarkan pendapat tokoh Indroharto S.H., dalam buku Usaha Memahami Undang Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara-Buku II Beracara Di Pengadilan Tata Usaha Negara, Penerbit: Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, Edisi Revisi, Cetakan ke-9, halaman 78-79 menyatakan sebagai berikut:

“XIV.2.6.3. Tuntutan dalam gugatan (petitum):

Kemudian surat gugatan tersebut diakhiri dengan suatu tuntutan yang kurang lebih rumusannya dapat:

...;

Pertama agar SK Tergugat tersebut dinyatakan sebagai bersifat melawan hukum dan tidak sah, dan;

Kedua agar setelah itu Tergugat diwajibkan untuk mencabut SK pemberhentian terhadap Penggugat tersebut;

...;

Dalam kesimpulan akhir dari surat gugatan tersebut Penggugat menyebutkan apa yang ia minta untuk diputuskan oleh pengadilan;

Seperti terlihat di atas petitum (tuntutan) gugatan TUN itu sangat terbatas sifatnya, karena tuntutan pokok hanya dapat berupa: tuntutan agar SK yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah...”;

6. Bahwa dalam petitum gugatan, Penggugat meminta agar Majelis Hakim memutuskan:
  - (i) Memerintahkan Tergugat II selaku Pejabat Tata Usaha Negara mencabut keputusannya yang menyatakan telah membatalkan Sertifikat Nomor 1906 atas tanah seluas 14,439m<sup>2</sup> berbatasan dengan Utara Yongkie Soukotta/ Andi Patulai, Selatan dengan Yose Rizal, Timur jalan, Barat dengan Junaidi, atas nama Penggugat dan;
  - (ii) Memerintahkan Tergugat II selaku Pejabat Tata Usaha Negara menerbitkan keputusan yang baru yang menyatakan menghidupkan kembali Sertifikat Nomor 1906 atas tanah seluas 14,439 m<sup>2</sup> berbatasan dengan Utara Yongkie Soukotta/Andi Patulai, Selatan dengan Yose Rizal, Timur jalan, Barat dengan Junaidi, atas nama Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa angka 4 dan 6 petitum gugatan sebagaimana dimintakan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* merupakan petitum (tuntutan) gugatan yang dapat dimintakan dalam Perkara Tata Usaha Negara;
8. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas maka Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung tidak berwenang untuk mengabulkan petitum (tuntutan) yang dimintakan oleh Penggugat sebab kewenangan untuk menyatakan tidak sahnya suatu keputusan Tata Usaha Negara, memerintahkan Pejabat Tata Usaha Negara untuk mencabut maupun menerbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang baru merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara;
9. Bahwa berdasarkan seluruh uraian termaksud di atas maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

*Exceptio dilatoria*/gugatan prematur:

10. Bahwa dalil Penggugat dalam halaman 7 angka 30 dan angka 31 gugatan menyatakan sebagai berikut:

*Vide* halaman 7 angka 30 dan angka 31 gugatan:

30. "Bahwa pada tanggal 23 November 2012 Penggugat mengirim somasi ke Tergugat I dengan tembusan ke Tergugat IV, Bupati Tabalong, Ketua DPRD Tabalong, Ketua Pengadilan Negeri Tanjung dan Camat Murung Pudak;
  31. Bahwa karena tidak ada tanggapan terhadap somasi tersebut maka pada tanggal 29 Desember 2012 kembali kami mengirimkan somasi kepada Tergugat I dengan tembusan Gubernur Kalimantan Selatan di Banjarmasin, Ketua DPRD Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarmasin, Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi Kalimantan Selatan Banjarmasin, Bupati Kabupaten Tabalong di Tanjung, Ketua DPRD Kabupaten Tabalong di Tanjung, Kapolres Kabupaten Tabalong di Tanjung, Ketua Pengadilan Negeri Tanjung di Tanjung, PT Adaro di Dahai, Camat Murung Pudak";
11. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana termaktub di atas menyatakan bahwa Penggugat hanya mengirimkan somasi kepada Tergugat I dan posisi hukum Tergugat III hanya sebagai pihak yang ditembuskan sama halnya seperti (i) Ketua DPRD Tabalong, (ii) Ketua Pengadilan Negeri Tanjung, (iii) Camat Murung Pudak (iv) Gubernur Kalimantan Selatan (v) Ketua DPRD Provinsi Kalimantan Selatan (vi) Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi

Halaman 32 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



Kalimantan Selatan (vii) Kapolres Kabupaten Tabalong dan pihak lainnya yang ditembuskan oleh Penggugat;

12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPer yang mengatur sebagai berikut:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

13. Bahwa gugatan *a quo* jelas prematur sebab Penggugat mengikutsertakan Tergugat III sebagai pihak yang digugat atas dasar telah melakukan wanprestasi tanpa adanya somasi atau peringatan-peringatan yang disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat III yang menyatakan bahwa Tergugat III telah lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

14. Bahwa dari uraian tersebut di atas terbukti jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat prematur karena tidak memiliki dasar hukum apapun yang mendukung dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, oleh karena itu kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

*Exceptie obscuur libell*gugatan tidak jelas;

15. Bahwa dalil Penggugat dalam halaman 2 sampai 3 angka 1 dan 3, halaman 5 angka 17 dan 18 dan halaman 7 angka 26 gugatan yang menyatakan sebagai berikut:

*Vide* halaman 2 sampai 3 angka 1 dan 3 gugatan:

“3. Bupati Kabupaten Tabalong selaku Kantor Tim Pembebasan Lahan PLTU Kabupaten Tabalong berkedudukan dan berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 01, Tanjung, Kabupaten Tabalong Kalsel selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

a. Bahwa Penggugat ada memiliki tanah/kebun Karet di Jalan Gunung Batu RT 01, Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong...”;

b. ...;

c. Bahwa dengan kesepakatan akan diganti lahan beserta sertifikatnya, maka Sertifikat Hak Milik Penggugat Nomor (SHM) Nomor 1906 Penggugat serahkan kepada Tergugat II tanggal 17 April 2008 dengan surat pernyataan penyerahan/pelepasan hak atas tanah”;

*Vide* halaman 5 angka 17 dan 18 gugatan:



17. "Bahwa lahan pengganti terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, diukur oleh Tergugat III disaksikan oleh Penggugat. Dan pada tanggal 15 April 2008, pengacara datang ke rumah Penggugat meminta supaya Penggugat menyerahkan sertifikat dan uang Rp16.000.000,00 sebagai pengganti uang tali asih;

18. Bahwa pada tanggal 17 April 2008 pengacara Penggugat datang ke rumah Penggugat, untuk menyerahkan/mengambil beberapa surat dan uang yaitu:

- Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak atas Tanah;
- Surat Pernyataan dari Kepala BPN Kabupaten Tabalong (Tergugat II);
- Surat Pernyataan akan membayar Rp35.000.000,00 untuk pembelian tanah Proyek Development Manager PT Makmur Sejahtera Wisesa (Dewanto) dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong (Tergugat I dan Tergugat II);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1906 asli milik Penggugat;
- Uang senilai Rp16.000.000,00;
- Pengacara Penggugat sekaligus uang sebesar Rp3.000.000,00;

Dengan catatan lahan pengganti sertifikat baru, akan segera diselesaikan oleh Tergugat II dan akan diserahkan kepada Penggugat";

Vide halaman 7 angka 26 gugatan:

"Bahwa pada hari Selasa tanggal 10 Oktober 2011, Penggugat diinformasikan bapak Hafis bahwa apabila setuju untuk diberikan "Uang Kepedulian" sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) mungkin dapat dibantu";

16. Bahwa Penggugat tidak jelas dalam mendalilkan kedudukan hukum Bupati Tabalong (*in casu* Tergugat III) apakah dalam hal ini Tergugat III digugat karena kedudukannya sebagai Bupati Tabalong ataukah yang dimaksudkan untuk digugat adalah Tim Inventaris Tanah yang dalam hal ini bertanggung jawab kepada Bupati Tabalong;

17. Bahwa selain itu Penggugat tidak jelas dalam menguraikan fakta hukum proses pelepasan haknya atas tanah sehingga menimbulkan ambiguitas para pihak yang membaca gugatannya sebagai berikut:

- (i) Penggugat tidak jelas dalam mendalilkan tanggal berapa pengacara Penggugat datang ke rumah Penggugat apakah tanggal 15 April 2008 ataukah tanggal 17 April 2008;



- (ii) Penggugat tidak jelas dalam mendalilkan dokumentasi hukum apa yang diambil atau yang diserahkan oleh pengacara Penggugat pada tanggal 17 April 2008;
- (iii) Penggugat tidak jelas dalam mendalilkan apakah pengacara Penggugat mengambil ataukah pengacara Penggugat menyerahkan uang senilai Rp16.000.000,00 dan/atau uang senilai Rp3.000.000,00 tersebut pada tanggal 17 April 2008;
- (iv) Penggugat tidak jelas apakah bapak Hafis setuju untuk memberikan uang kepedulian Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Penggugat ataukah Penggugat yang akan memberikan uang kepedulian Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada bapak Hafis dan;
- (v) Penggugat tidak jelas dalam mendalilkan di satu sisi Penggugat telah melepaskan haknya atas tanah berdasarkan Surat Pelepasan 17 April 2008 namun di sisi lain Penggugat mendalilkan seolah-olah Penggugat masih memiliki hak atas tanah tersebut;

18. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas maka gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*) dan oleh karenanya sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa seluruh uraian pada bagian dalam konvensi tersebut di atas, *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian dalam rekonvensi berikut ini:

Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi merupakan pemegang hak pengelolaan yang sah atas tanah berdasarkan SHPL Nomor 1/Mabu'un;

19. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 19 UUPA yang mengatur sebagai berikut:

- (1) "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat";



20. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 6 dan 7 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur sebagai berikut:

6. "Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;

7. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya (*in casu* Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya";

21. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Penjelasan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur sebagai berikut:

"Pasal 32:

(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

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

Penjelasan Pasal 32:

(1) Sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut;

(2) Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang



disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini. Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan iktikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”;

22. Bahwa berdasarkan pendapat tokoh Prof. Boedi Harsono dalam bukunya yang berjudul Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Penerbit: Djambatan, Jakarta, Edisi 2008, halaman 502 sebagai berikut:

“Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak disengketakan, sertifikat dapat diterbitkan”;

23. Bahwa berdasarkan pendapat tokoh Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, S.H., MLI., dalam bukunya yang berjudul Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Cetakan Pertama, Agustus, 2005, Penerbit: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, halaman 398 sebagai berikut:

*Halaman 37 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017*



“C. Alat bukti kepemilikan hak atas tanah:

Sertifikat hak atas tanah sebagaimana telah diuraikan di atas adalah sebagai satu-satunya alat bukti kepemilikan tanah yang diakui undang-undang yang berlaku”;

24. Bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi pada bagian dalam pokok perkara di atas, Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi merupakan pemegang hak pengelolaan yang sah atas tanah berdasarkan:

- (i) Bukti perolehan tanah berupa antara lain Surat Pelepasan 17 April 2008 yang mana membuktikan hapusnya hak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
- (ii) SK Pemberian Hak Pengelolaan yang mana membuktikan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi telah diberikan hak pengelolaan atas tanah dan;
- (iii) SHPL Nomor 1/Mabu'un yang mana membuktikan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi merupakan pemegang hak pengelolaan atas tanah;

25. Bahwa dengan demikian diterbitkannya SK Pemberian Hak Pengelolaan dan SHPL Nomor 1/Mabu'un dimana sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat maka telah membuktikan bahwa Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi merupakan pemegang hak pengelolaan atas tanah yang sah dan oleh karenanya berhak mendapatkan perlindungan hukum;

26. Bahwa berdasarkan hal-hal termaksud di atas maka:

- (i) Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi merupakan pemilik sah atas tanah sebagaimana terbukti dengan adanya SHPL Nomor 1/Mabu'un yang merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan diakui undang-undang yang berlaku;
- (ii) SHPL Nomor 1/Mabu'un merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis (*in casu* termasuk yang menyatakan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi sebagai pemegang hak atas tanah) yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar;
- (iii) Seandainya terdapat ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya seharusnya SHPL Nomor 1/Mabu'un tidak dapat diterbitkan namun sebaliknya pada faktanya Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tetap menerbitkan



SHPL Nomor 1/Mabu'un atas nama Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;

27. Bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum, maka Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi mengajukan gugatan rekonvensi *a quo* untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dapat dinyatakan sebagai pemegang hak pengelolaan yang sah atas tanah berdasarkan SHPL Nomor 1/Mabu'un;

Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum atau melanggar hak kebendaan dari Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi atas tanah;

28. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mendalilkan dalam gugatan *a quo* bahwa dirinya dahulu merupakan pemilik atas tanah seluas 16,439 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1906/Mabu'un dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menandatangani Surat Pelepasan 17 April 2008 sebagaimana telah diketahui dan ditandatangani pula oleh Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dimana atas pelepasan hak atas tanah tersebut telah dibayarkan ganti ruginya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi oleh Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dengan uang dan tanah pengganti;

29. Bahwa disamping itu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga mendalilkan bahwa tanah pengganti seluas 27.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Kadaman bermasalah dan tidak dapat diterbitkan Sertifikat Hak Miliknya atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Unsur perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku (perbuatan yang melanggar undang-undang);

30. Bahwa suatu perbuatan merupakan perbuatan melanggar hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang dimaksudkan setiap ketentuan umum yang bersifat mengikat, yang dikeluarkan oleh kekuasaan yang berwenang (undang-undang dalam arti materiil). Ketentuan umum tadi dapat merupakan suatu peraturan yang termasuk dalam ruang lingkup hukum publik, termasuk di dalamnya peraturan hukum pidana. Dengan demikian, maka pelanggaran terhadap ketentuan hukum pidana tidak hanya bersifat melawan hukum ("*wederrechtelijk*" dalam pengertian hukum pidana), akan tetapi dalam keadaan-keadaan tertentu dapat juga bersifat melanggar hukum ("*onrechtmatige*" sebagai suatu pengertian hukum perdata);



31. Bahwa permintaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi agar Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi menghidupkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 1906 yang terdaftar atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melanggar kewajibannya sendiri yaitu melepaskan haknya atas tanah seluas 16,439 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan sebab perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah tersebut seharusnya dianggap telah selesai mengingat telah dipenuhinya asas terang dan tunai;

Unsur melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;

32. Bahwa kriteria kedua ialah "melanggar hak subjektif orang lain" dimana kriteria kedua ini melihatnya dari posisi korban. Suatu perbuatan (atau tidak berbuat) merupakan perbuatan melanggar hukum, apabila terjadi pelanggaran terhadap hak subjektif seseorang, demikian *Hoge Raad* dalam putusannya dari tahun 1883 tersebut di atas;

33. Bahwa hak-hak yang diakui sebagai subjektif, menurut Yurisprudensi:

(i) Hak-hak pribadi (hak atas integritas pribadi dan integritas badaniah-*persoonlijkheidsrechten*);

(ii) Hak-hak kebendaan serta hak-hak absolute lainnya (*eigendom, erfpacht*, hak oktrooi, dan sebagainya-*vermogensrecht*);

(iii) Hak-hak khusus, seperti hak penghunian yang dimiliki seorang penyewa dan;

(iv) Hak atas kehormatan dan nama baik;

34. Bahwa berdasarkan pandangan serta pendapat dewasa ini, suatu pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain tidak dengan begitu saja merupakan perbuatan melanggar hukum, selain itu masih disyaratkan:

(i) Terjadinya pelanggaran terhadap kaidah tingkah laku, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang seharusnya tidak dilanggar oleh si pelaku;

(ii) Tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum;

35. Bahwa perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk op eens anders recht*) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

36. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mendalilkan meminta dihidupkannya kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 1906 yang terdaftar atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan menyatakan tidak sah tindakan pembersihan tanaman oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I



Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi telah melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum dimana:

- (i) Telah melanggar hak Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi selaku pemegang hak pengelolaan yang sah berdasarkan SHPL Nomor 1/Mabu'un yang dijamin hukum untuk memberikan hak kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dengan menerima kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil kerja sama pemanfaatan dalam rangka pemanfaatan tanah untuk pembangunan dan pengoperasian Pembangkit Listrik Tenaga Uap;
- (ii) Telah melanggar hak Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selaku Pemegang Hak Guna Bangunan di atas hak pengelolaan yang sah berdasarkan SHGB Nomor 397/Mabu'un yang dijamin hukum untuk memanfaatkan tanah dalam rangka pembangunan dan pengoperasian Pembangkit Listrik Tenaga Uap dan;
- (iii) Telah melanggar hak Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi selaku Pemegang Hak Guna Bangunan di atas hak pengelolaan yang sah berdasarkan SHGB Nomor 01020/Mabu'un yang dijamin hukum untuk memanfaatkan tanah dalam rangka pembangunan dan pengoperasian Pembangkit Listrik Tenaga Uap;

Dimana perbuatan tersebut melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum yaitu selaku pemegang hak atas tanah yang kuat dan sah (Pasal 19 UUPA *juncto* Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997);

Unsur perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap kepentingan/harta benda orang lain;

37. Bahwa kriteria bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulannya dengan sesama warga masyarakat atau terhadap barang milik orang lain dimana kriteria ini bersumber pada hukum tidak tertulis (setiap tindakan yang bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik, keharusan dalam masyarakat tentunya bukanlah sebuah aturan tertulis tetapi diakui keberadaannya dalam masyarakat);
38. Bahwa kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati mewajibkan setiap orang dalam memenuhi kepentingannya memperhatikan kepentingan orang lain. Pemenuhan kepentingan seseorang haruslah dilaksanakan sedemikian



rupa sehingga tidak mengganggu atau merugikan kepentingan warga masyarakat yang lain;

39. Bahwa kriteria kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati adalah kriteria yang samar-samar, setidaknya-tidaknya fleksibel. Oleh karena itu, dalam menghadapi masalah yang harus diuji dengan kriteria ini hakim sebaliknya mengambil langkah-langkah sebagai berikut:
  - (i) Menentukan suatu kriteria umum;
  - (ii) Berdasarkan kriteria umum tadi hakim dapat menetapkan suatu kaidah tidak tertulis untuk suatu situasi konkret tertentu;
  - (iii) Kaidah tertulis tadi digunakan sebagai batu ujian bagi suatu situasi konkret tertentu, contoh kaidah yang berbunyi: kau tidak boleh mengambil manfaat dari kesalahan orang lain;
40. Bahwa perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik merupakan suatu perbuatan melawan hukum dimana jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis maka masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat dimana keharusan dalam masyarakat tersebut tidak tertulis tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan;
41. Bahwa dalam melaksanakan kepentingan, seseorang haruslah memperhatikan norma-norma kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati sehingga tindakannya tidak boleh membahayakan atau merugikan orang lain;
42. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sama sekali tidak pernah melakukan menguasai fisik tanah pengganti, pengurusan atas tanah pengganti maupun memenuhi dokumentasi hukum yang diperlukan dalam prosedur penerbitan sertifikat hak miliknya sekalipun Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi telah menyerahkan tanah pengganti tersebut;
43. Bahwa permintaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sama sekali tidak berdasar, bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri dan melanggar hak hukum orang lain dalam memohon kembali dihidupkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 1906/Mabu'un yang telah dilepaskan hak kepemilikannya oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi padahal Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi telah melaksanakan seluruh kewajibannya dalam melakukan pembebasan tanah termaksud dan penerbitan sertifikat hak pengelolaannya atas tanah termaksud;



Kesengajaan (*opzet*);

44. Bahwa unsur kesengajaan dianggap eksis dalam suatu tindakan manakala memenuhi elemen-elemen sebagai berikut:
- (i) Adanya kesadaran (*state of mind*) untuk melakukan;
  - (ii) Adanya konsekuensi dari perbuatan, jadi bukan hanya adanya perbuatan saja;
  - (iii) Kesadaran untuk melakukan, bukan hanya untuk menimbulkan konsekuensi, melainkan juga adanya kepercayaan bahwa dengan tindakan tersebut "pasti" dapat menimbulkan konsekuensi tersebut;
45. Bahwa menurut pendapat Prof. Rosa Agustina, S.H., M.H., dalam buku berjudul *Perbuatan Melawan Hukum*, Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, cetakan ke- 2, April 2003, halaman 48 berpendapat:
- "Unsur kesengajaan dalam perbuatan melawan hukum dianggap ada apabila dengan perbuatan yang dilakukan dengan sengaja tersebut telah menimbulkan konsekuensi tertentu terhadap fisik dan/atau mental atau harta benda korban";
46. Bahwa dengan demikian jelas terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan iktikad buruk telah menerima ganti rugi dari Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi berupa uang sebesar Rp145.631.625,00 (seratus empat puluh lima juta enam ratus tiga puluh satu ribu enam ratus dua puluh lima rupiah) dan penyerahan tanah pengganti seluas 27.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Kadaman namun meminta agar tanah yang sudah dilepaskannya kepada Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi tersebut dikembalikan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
47. Bahwa sekalipun perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut di atas telah bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sendiri (perbuatan yang melanggar undang-undang khususnya mengenai penghapusan hak atas tanah), telah melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum dan telah bertentangan dengan asas kepatutan yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan bermasyarakat atau terhadap kepentingan/harta benda orang lain namun Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi selaku aparat penyelenggara negara yang mengayomi masyarakat tidak akan mengajukan ganti kerugian baik materiil maupun immaterial kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang merupakan warga masyarakatnya sendiri;



48. Bahwa dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa hak Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi atas tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1906/Mabu'un yang terdaftar atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah hapus secara hukum dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;

Putusan serta merta;

49. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR yang mengatur sebagai berikut:

- (1) "Pengadilan Negeri boleh memerintahkan supaya keputusan dijalankan dahulu, walaupun keputusan itu dibantah atau diminta banding, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang sah, yang menurut peraturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan yang pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan;
- (2) Akan tetapi hal menjalankan dahulu, keputusan ini sekali-kali tidak dapat menyebabkan orang disanderakan";

50. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi didasarkan pada bukti-bukti yang autentik yang sah dan menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti serta tidak dapat disangkal lagi kebenarannya maka sangatlah beralasan apabila Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi mohon agar Majelis yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* dapat menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat III Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Tanjung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya hukum yang timbul dari perkara ini;

B. Dalam Pokok Perkara:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat III tidak terbukti secara sah telah melakukan wanprestasi;
3. Menolak permohonan pembayaran ganti kerugian materiil maupun immaterial yang diajukan oleh Penggugat;
4. Menolak permohonan sita jaminan dari Penggugat;
5. Menolak permohonan uang paksa (*dwangsom*) dari Penggugat dan;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya hukum yang timbul dari perkara ini;

## II. Dalam Rekonvensi:

Dalam Putusan Sela:

- Menerima dan mengabulkan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hapusnya hak atas tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1906/Mabu'un yang terdaftar atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah sah secara hukum;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi sebagai pemegang hak pengelolaan yang sah atas sebidang tanah seluas 100,2 ha (seratus koma dua hektar) yang terletak di Desa/Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Mabu'un, terdaftar atas nama Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;
5. Menyatakan putusan dalam gugatan rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Tergugat IV:

Dalam Eksepsi:

Halaman 45 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pengadilan Negeri Tanjung tidak mempunyai kompetensi absolut (*absolute competentie*) untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam halaman 7 angka 27 dan 28 gugatan dan halaman 10 angka 4 dan 6 petitum gugatan yang berbunyi sebagai berikut:  
Vide halaman 7 angka 27 dan 28 gugatan:
  27. "Bahwa pada tanggal 17 Januari 2012 sekali lagi Penggugat membuat surat kepada Tergugat II untuk meminta dikembalikan Sertifikat Hak Milik saya Nomor 1906 Tahun 2005 atas tanah milik Penggugat;
  28. Bahwa pada tanggal 13 Maret 2012 Tergugat II membalas surat Penggugat bahwa Sertifikat Hak Milik 1906 Tahun 2005 atas nama Penggugat telah dimatikan atau tidak berlaku lagi";  
Vide halaman 10 angka 4 dan 6 petitum gugatan:
    4. "Menyatakan tidak sah menurut hukum tindakan Tergugat II yang mematikan Sertifikat Nomor 1906 atas tanah seluas 14,439 m<sup>2</sup> berbatasan dengan Utara Yongkie Soukotta/Andi Patulai, Selatan dengan Yose Rizal, Timur jalan, Barat dengan Junaidi, atas nama Penggugat;
    5. ...;
    6. Memerintahkan agar Tergugat II menghidupkan kembali Sertifikat Nomor 1906 atas tanah seluas 14,439 m<sup>2</sup> berbatasan dengan Utara Yongkie Soukotta/Andi Patulai, Selatan dengan Yose Rizal, Timur jalan, Barat dengan Junaidi, atas nama Penggugat dan mengembalikan kepada Penggugat karena wanprestasi";
2. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 50 Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum *juncto* Undang Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum ("Undang Undang Peradilan Umum") yang berbunyi sebagai berikut:  
"Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama";
3. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 8, 9 dan 10 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang

Halaman 46 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017

#### 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)



Peradilan Tata Usaha Negara (“Undang Undang PTUN”) yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* Pasal 1 angka 8, 9 dan 10 Undang Undang PTUN:

8. “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
9. Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
10. Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku...”;

*Vide* Pasal 3 ayat (1) Undang Undang PTUN:

- (1) “Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara”;

*Vide* Pasal 97 ayat (8) dan (9) Undang Undang PTUN:

- (8) “Dalam hal gugatan dikabulkan, maka dalam putusan Pengadilan tersebut dapat ditetapkan kewajiban yang harus dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara;
  - (9) Kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (8) berupa:
    - h. Pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan atau;
    - i. Pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dan menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang baru atau;
    - j. Penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal gugatan didasarkan pada Pasal 3;
4. Bahwa Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (“Perpres Nomor 20 Tahun 2015”) yang berbunyi sebagai berikut:
- “Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab



kepada Presiden”;

5. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 8 Undang Undang PTUN dan Perpres Nomor 20 Tahun 2015 maka Kantor Pertanahan Tabalong (*in casu* Tergugat II) merupakan Pejabat Tata Usaha Negara;
6. Bahwa berdasarkan gugatan maka Penggugat telah meminta agar Kantor Pertanahan Tabalong (*in casu* Tergugat II) menghidupkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 1906/Mabu'un ("SHM Nomor 1906") dimana berdasarkan Pasal 3 ayat (1) *juncto* Pasal 97 ayat (8) dan (9) Undang Undang PTUN maka Penggugat telah meminta agar Tergugat II selaku Pejabat Tata Usaha Negara menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang menyatakan menghidupkan kembali SHM Nomor 1906;
7. Bahwa sebagaimana Penggugat mendalilkan sendiri dalam gugatan maka Penggugat telah meminta kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk memutus antara lain hal-hal sebagai berikut:
  - i. Menyatakan tidak sah menurut hukum tindakan Tergugat II yang mematikan SHM Nomor 1906 dan;
  - ii. Memerintahkan agar Tergugat II menghidupkan kembali SHM Nomor 1906;

Dimana permintaan Penggugat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung termaksud dapat dikatakan telah keliru sebab Putusan Pengadilan yang dapat menyatakan bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara tidak sah maupun mewajibkan Pejabat Tata Usaha Negara untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang baru sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 97 ayat (8) dan (9) Undang Undang PTUN merupakan yurisdiksi dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

8. Bahwa Penggugat telah keliru dalam mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Tanjung sebab Pengadilan Negeri Tanjung tidak memiliki kewenangan untuk memberikan keputusan yang menyatakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara tidak sah (*in casu* tidak sah menurut hukum tindakan Tergugat II yang mematikan SHM Nomor 1906) maupun mewajibkan Pejabat Tata Usaha Negara untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang baru (*in casu* memerintahkan agar Tergugat II menghidupkan kembali SHM Nomor 1906) sebab keduanya merupakan kewenangan absolut bagi Pengadilan Tata Usaha Negara;
9. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas maka mohon sekiranya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan



tidak berwenang dalam memeriksa perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan wanprestasi dengan mengikutsertakan PT Tanjung Power Indonesia sebagai Tergugat IV (*exceptie error in persona*);

10. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam angka 32 dan 33 halaman 7 dan 8 gugatan dan angka 3 halaman 10 petitum gugatan mendalilkan sebagai berikut:

*Vide* angka 32 dan 33 halaman 7 dan 8 gugatan:

32. "Bahwa disaat Penggugat menunggu penyelesaian atas permasalahan tukar guling tanah milik Penggugat dengan Tergugat I, ternyata pada bulan Oktober 2015 Tergugat IV kembali telah menggusur dan membersihkan semua tanaman yang ada di atas tanah Penggugat tersebut;

33. Bahwa dengan adanya perbuatan yang dilakukan Para Tergugat tersebut yang melakukan penggusuran tanaman yang ada di atas tanah milik Penggugat ..., maka perbuatan Para Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan Para Tergugat sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 1320 KUHPerdara";

*Vide* angka 3 halaman 10 petitum gugatan:

3. "Menyatakan tidak sah menurut hukum tukar guling tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat, karena segala perbuatan Para Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat yaitu perbuatan wanprestasi yang dilakukan Para Tergugat...";

11. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1238, Pasal 1313, Pasal 1320, Pasal 1340 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ("KUHPer") yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* Pasal 1234 KUHPer:

"Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu";

*Vide* Pasal 1238 KUHPer:

"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";

*Vide* Pasal 1313 KUHPer:

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih";



Vide Pasal 1320 KUHPer:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal”;

Vide Pasal 1340 KUHPer:

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga”;

12. Bahwa Penggugat telah keliru dalam mengutip Pasal 1320 KUHPer sebagai dasar untuk menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat dalam perkara *a quo* telah melakukan perbuatan wanprestasi sebab Pasal 1320 KUHPer sebagaimana telah Tergugat IV kutipkan untuk Penggugat hanya berisi mengenai syarat sahnya suatu perjanjian dan bukannya mengenai bentuk suatu perbuatan yang dikategorikan sebagai lalai dalam memenuhi suatu perjanjian (wanprestasi);
13. Bahwa pendapat hukum Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., dalam bukunya yang berjudul *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Penerbit: Alumni, Bandung, Edisi Kedua - Cetakan Pertama, Desember 1995, halaman 23, berbunyi sebagai berikut:

“Wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada tiga macam yaitu:

  - Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan;
  - Debitur terlambat memenuhi perikatan;
  - Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan”;
14. Bahwa pendapat hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Pertama, April 2005, halaman 438, berbunyi sebagai berikut:

“..., terjadi perjanjian jual beli antara A dan B. Lantas A menarik C sebagai Tergugat agar C memenuhi perjanjian. Dalam kasus tersebut, tindakan menarik C sebagai pihak Tergugat adalah keliru, karena C tidak mempunyai hubungan hukum dengan A tentang kasus yang diperkarakan. Tindakan A bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdata”;
15. Bahwa Tergugat IV perlu menegaskan kembali kekeliruan Penggugat dalam gugatan yang mendalilkan Tergugat IV telah melakukan wanprestasi dengan dalil bahwa pada bulan Oktober 2015 Tergugat IV telah menggusur dan



membersihkan semua tanaman yang ada di atas tanah Penggugat sebagai berikut:

- (i) Bahwa berdasarkan Pasal 1234 *juncto* Pasal 1238 KUHPer maka yang disebut sebagai suatu perbuatan wanprestasi adalah tidak memberikan sesuatu yang diperjanjikan, tidak berbuat sesuatu yang diperjanjikan, atau berbuat sesuatu tapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan;
  - (ii) Bahwa perbuatan menggusur atau membersihkan semua tanaman di atas tanah tidak dapat dikatakan suatu perbuatan wanprestasi sebab tidak pernah adanya suatu perjanjian antara Tergugat IV dengan Penggugat dalam bentuk apapun terkait dengan tanah;
  - (iii) Bahwa sekalipun Tergugat IV melakukan suatu perbuatan membersihkan tanaman di atas tanah pada sekitar bulan Oktober 2015 hal termaksud merupakan hak hukum dari Tergugat IV sendiri sebab Kantor Pertanahan Tabalong (*in casu* Tergugat II) telah menerbitkan SHGB Nomor 01020 tanggal 19 Desember 2014 atas nama Tergugat IV dan;
  - (iv) Bahwa Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat terkait dengan tanah sebagaimana diperkarakan dalam gugatana *quo* dan oleh karenanya tindakan Penggugat dalam mengikutsertakan Tergugat IV dalam perkara *a quo* telah bertentangan dengan Pasal 1340 KUHPer dimana perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya dan tidak dapat membawa kerugian bagi pihak ketiga yang tidak terkait;
16. Bahwa sebagaimana telah Tergugat IV uraikan di atas maka alas hak atas tanah Tergugat IV telah sah dan terbukti jelas sebagaimana diperoleh berdasarkan peralihan dari Tergugat I berdasarkan AJB 17 Desember 2014 dan oleh karenanya tidak ada hubungan hukum apapun antara Penggugat dan Tergugat IV terkait dengan tanah;
17. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas maka jelas terbukti Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan wanprestasi dengan mengikutsertakan PT Tanjung Power Indonesia sebagai Tergugat IV (*error in persona*) dan oleh karenanya mohon sekiranya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- (3) *Exceptie obscur libel* (gugatan Penggugat tidak jelas/kabur);  
Penggugat tidak jelas dalam mendalilkan mengenai posisi hukum Para Tergugat dalam perkara *a quo*;



18. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam angka 2, 3 dan 4 halaman 2 dan 3 dan angka 32 dan 33 halaman 7 dan 8 gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* angka 2, 3 dan 4 halaman 2 dan 3 gugatan:

2. "Bahwa sehubungan dengan adanya pembebasan lahan untuk pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) milik Tergugat I dan Tergugat IV di Jalan Gunung Batu RT 01, Kelurahan Mabu'un dimana tanah milik Penggugat termasuk yang dibebaskan secara lisan tanah milik Penggugat disepakati oleh Tergugat III dengan Penggugat, untuk dilakukan "tukar guling" atas tanah/kebun Karet milik Penggugat...;

3. Bahwa dengan kesepakatan akan diganti lahan beserta sertifikatnya, maka Sertifikat Hak Milik Penggugat Nomor (SHM) Nomor 1906 Penggugatserahkan kepada Tergugat II tanggal 17 April 2008 dengan surat pernyataan penyerahan/pelepasan hak atas tanah...;

4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pernah memberikan surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II Yang isinya bahwa akan membeli sebidang lahan pengganti dan sekaligus membuat dan menyerahkan kepada Penggugat sertifikat hak miliknya";

*Vide* angka 21 halaman 6 gugatan:

21. "Bahwa bersamaan belum selesai permasalahan atas tukar guling tanah tersebut, ternyata Tergugat I pada tahun 2009 telah menggusur tanaman Karet yang ada di atas tanah milik Penggugat";

*Vide* angka 32 dan 33 halaman 7 dan 8 gugatan:

32. "Bahwa ... pada bulan Oktober 2015 Tergugat IV kembali telah menggusur dan membersihkan semua tanaman yang ada di atas tanah Penggugat tersebut;

33. Bahwa ... perbuatan Para Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan Para Tergugat sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 1320 KUHPerdara ...";

*Vide* angka 3 dan 7 halaman 10 petitum gugatan:

3. "Menyatakan tidak sah menurut hukum tukar guling tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat ...;

7. Menghukum Para Tergugat, dengan adanya tindakan Para Tergugat yang menggusur dan meratakan tanah/kebun Karet milik Penggugat adalah perbuatan yang sangat merugikan Penggugat ..."



19. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam gugatan sebagaimana telah Tergugat IV kutip di atas dapat terlihat secara nyata ketidakjelasan Penggugat dalam mendalilkan posisi hukum Para Tergugat sebagai berikut:
- (i) Bahwa dalam angka 2 halaman 2 dan 3 gugatan, Penggugat mendalilkan adanya kesepakatan secara lisan antara Penggugat dan Tergugat III terkait dengan pembebasan tanah untuk dilakukan tukar guling;
  - (ii) Bahwa dalam angka 3 halaman 2 dan 3 gugatan, Penggugat mendalilkan telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Penggugat Nomor 1906 kepada Tergugat II;
  - (iii) Bahwa dalam angka 4 halaman 3 gugatan, Penggugat mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II pernah memberikan surat pernyataan yang isinya akan membeli sebidang lahan pengganti dan menyerahkannya kepada Penggugat;
  - (iv) Bahwa dalam angka 21 halaman 6 gugatan, Penggugat mendalilkan Tergugat I pada tahun 2009 telah menggusur dan membersihkan semua tanaman Karet yang ada di atas tanah Penggugat;
  - (v) Bahwa dalam angka 32 halaman 7 dan 8 gugatan, Penggugat mendalilkan Tergugat IV telah menggusur dan membersihkan semua tanaman yang ada di atas tanah Penggugat;
  - (vi) Bahwa dalam angka 33 halaman 8 gugatan, Penggugat mendalilkan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;
  - (vii) Bahwa dalam angka 3 halaman 10 petitum gugatan, Penggugat mendalilkan tidak sah menurut hukum tukar guling tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat dan;
  - (viii) Bahwa dalam angka 7 halaman 10 petitum gugatan, Penggugat mendalilkan adanya tindakan Para Tergugat yang menggusur dan meratakan tanah/kebun Karet milik Penggugat;
20. Bahwa di satu sisi, Penggugat dalam positanya hanya mendalilkan yang mengikatkan diri kepada Penggugat hanyalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III namun secara asal-asalan justru Penggugat mengikutsertakan Tergugat IV sebagai pihak dalam gugatan *a quo* dan mendalilkan bahwa Para Tergugat (*in casu* Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) telah wanprestasi padahal Tergugat IV tidak pernah mengikatkan diri kepada Penggugat dalam bentuk apapun;
21. Bahwa di sisi lainnya, Penggugat dalam positanya hanya mendalilkan pada tahun 2009 Tergugat I telah menggusur tanaman Karet yang ada di atas tanah yang didalilkan sebagai milik Penggugat dan pada bulan Oktober



2015 Tergugat IV kembali telah menggusur tanaman Karet yang ada di atas tanah yang didalilkan sebagai milik Penggugat namun secara asal-asalan Penggugat dalam petitumnya Penggugat malah mendalilkan Para Tergugat (*in casu* Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) telah menggusur dan meratakan tanah/kebun Karet milik Penggugat;

22. Bahwa akibat konstruksi hukum kalimat yang didalilkan oleh Penggugat menimbulkan kerancuan hukum maka gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas siapakah yang dimaksud telah mengikatkan diri kepada Penggugat, telah wanprestasi kepada Penggugat maupun yang telah menggusur atau membersihkan tanaman di atas tanah yang didalilkan milik Penggugat;

23. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas maka terbukti Penggugat tidak jelas dalam mendalilkan mengenai posisi hukum Tergugat IV dalam perkara *a quo* (*obscuur libel*) dan oleh karenanya mohon sekiranya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

Penggugat tidak jelas dalam mendalilkan mengenai alas hak Penggugat atas objek gugatan *a quo*;

24. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam angka 1 halaman 2, angka 3 halaman 2 dan 3, angka 21 halaman 6, angka 28 halaman 7 gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* angka 1 halaman 2 gugatan:

“Bahwa Penggugat ada memiliki tanah/kebun Karet di Jalan Gunung Batu RT 01, Kelurahan Mabu’un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong ...”;

*Vide* angka 3 halaman 2 dan 3 gugatan:

“Bahwa dengan kesepakatan akan diganti lahan beserta sertifikatnya, maka Sertifikat Hak Milik Penggugat Nomor (SHM) Nomor 1906 Penggugatserahkan kepada Tergugat II tanggal 17 April 2008 dengan Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak atas Tanah”;

*Vide* angka 21 halaman 6 gugatan:

“Bahwa bersamaan belum selesai permasalahan atas tukar guling tanah tersebut, ternyata Tergugat I pada tahun 2009 telah menggusur tanaman Karet yang ada di atas tanah milik Penggugat”;

*Vide* angka 28 halaman 7 gugatan:

“Bahwa pada tanggal 13 Maret 2012 Tergugat II membalas surat Penggugat bahwa Sertifikat Hak Milik 1906 Tahun 2005 atas nama Penggugat telah



dimatikan atau tidak berlaku lagi”;

25. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang berbunyi sebagai berikut:

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”;

26. Bahwa pendapat hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Pertama, April 2005, halaman 62-63 berbunyi sebagai berikut:

“Dalil gugatan yang tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak Penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat, dan dinyatakan tidak sempurna”;

27. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas jelas terbukti Penggugat mendalilkan seolah-olah masih memiliki hak atas tanah berdasarkan SHM Nomor 1906 padahal Penggugat telah mengetahui secara nyata bahwa Penggugat telah menyerahkan dan melepaskan tanah yang dahulu adalah miliknya tersebut kepada Tergugat III terhitung sejak 17 April 2008;

28. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan yang menyatakan pada tahun 2009 pada saat Tergugat I menggusur tanaman yang ada di atas tanah milik Penggugat jelas telah tidak konsisten sebab Penggugat telah mendalilkan sendiri telah menyerahkan dan melepaskan tanah yang dahulu adalah miliknya tersebut kepada Tergugat III terhitung sejak 17 April 2008;

29. Bahwa selain itu, alas hak Penggugat atas tanah semakin tidak jelas dengan didalilkannya oleh Penggugat sendiri pada tanggal 13 Maret 2012 Tergugat II menyatakan SHM Nomor 1906 atas nama Penggugat telah dimatikan atau tidak berlaku lagi;

30. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas maka terbukti Penggugat tidak jelas dalam mendalilkan mengenai alas hak Penggugat atas objek gugatan *a quo* dan oleh karenanya mohon sekiranya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

- (4) *Exceptie domini* (objek gugatan yang digugat oleh Penggugat bukan merupakan milik Penggugat);

31. Bahwa berdasarkan angka 28 halaman 7 gugatan maka Penggugat telah mendalilkan bahwa pada tanggal 13 Maret 2012 Tergugat II menyatakan



SHM Nomor 1906 atas nama Penggugat telah dimatikan atau tidak berlaku lagi;

32. Bahwa berdasarkan pendapat hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Pertama, April 2005, halaman 461 berbunyi sebagai berikut:

“(6) *Exceptio domini*:

Eksepsi ini merupakan tangkisan yang diajukan Tergugat terhadap gugatan, yang berisi bantahan yang menyatakan objek barang yang digugat bukan milik Penggugat, tetapi milik orang lain atau milik Tergugat”;

33. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) mengatur sebagai berikut:

“Barangsiapa mengatakan mempunyai hak, atau menyebut suatu peristiwa (untuk keadaan) untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak atau kejadian itu”;

34. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer) berbunyi sebagai berikut:

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;

35. Bahwa berdasarkan uraian hal termaksud di atas maka Penggugat bukan merupakan pemegang hak atas tanah yang merupakan objek perkara *a quo* sebab SHM Nomor 1906 atas nama Penggugat telah dimatikan atau tidak berlaku lagi dan oleh karenanya mohon sekiranya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menerima eksepsi Tergugat IV dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

(5) *Exceptio temporis* (eksepsi daluwarsa):

36. Bahwa Tergugat IV merupakan pembeli beriktikad baik atas tanah sebagaimana terbukti dengan adanya AJB 17 Desember 2014 dan telah memiliki SHGB Nomor 01020 yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 19 Desember 2014 sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan tanah;



37. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Nomor 24 Tahun 1997") berbunyi sebagai berikut:

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

38. Bahwa SHGB Nomor 01020 atas lahan seluas 417.997 m<sup>2</sup> dahulu berasal dari pemecahan SHGB Nomor 397 atas lahan seluas 100,2 ha atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat II sejak tanggal 6 Juli 2010;

39. Bahwa dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat asal yaitu SHGB Nomor 397 atas nama Tergugat I yaitu pada tanggal 6 Juli 2010 tidak ada satupun pihak (termasuk Penggugat) yang mengajukan keberatan tertulis kepada Tergugat I dan/atau Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong (*in casu* Tergugat II) ATAU mengajukan Gugatan ke Pengadilan sehubungan dengan penguasaan tanah atau penerbitan SHGB Nomor 397 tersebut;

40. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka Penggugat tidak lagi dapat menuntut haknya atas tanah sebab jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana termaktub dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah telah terlampaui sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah daluwarsa sehingga dengan demikian kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa seluruh uraian pada bagian dalam konvensi tersebut di atas, *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian dalam rekonvensi berikut ini:

1. Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi merupakan pembeli beriktikad baik atas tanah berdasarkan AJB 17 Desember 2014 dan pemegang hak yang sah atas tanah berdasarkan SHGB Nomor 01020;



41. Bahwa Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi merupakan pembeli beriktikad baik atas tanah seluas 417.997 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Kalimantan Selatan berdasarkan jual beli yang dilakukan antara Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual sebagaimana termaktub dalam AJB 17 Desember 2014 dan pemegang hak yang sah atas tanah termaksud berdasarkan SHGB Nomor 01020 sehingga sebagai pembeli yang beriktikad baik maka Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dilindungi oleh hukum;
42. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada halaman 7 angka IX Hasil Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia Sub Kamar Perdata Umum yang berbunyi sebagai berikut:
- “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang iktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah);  
Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak”;
43. Bahwa kedudukan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi yang merupakan pembeli beriktikad baik atas tanah dengan bukti hukum berupa AJB 17 Desember 2014 sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia bahwa pembeli beriktikad baik wajib dilindungi di hadapan hukum, antara lain:
- (i) Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 Nomor 251 K/Sip/1958;
  - (ii) Putusan Mahkamah Agung tanggal 15 April 1976 Nomor 1237 K/Sip/1973;
  - (iii) Putusan Mahkamah Agung tanggal 23 September 1975 Nomor 52 K/Sip/1975;
  - (iv) Putusan Mahkamah Agung tanggal 7 April 1982 Nomor 1230 K/SIP/1980 dan;
  - (v) Putusan Mahkamah Agung tanggal 25 Mei 2011 Nomor 214 K/PDT/2011;
44. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut di atas, maka Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi



sebagai pembeli yang telah beriktikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum;

45. Bahwa kejujuran atau iktikad baik, dapat dilihat dalam dua macam, yaitu pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam hubungan hukum itu. Kejujuran pada waktu mulainya dalam hati sanubari yang bersangkutan, bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi mulai berlakunya hubungan hukum itu sudah dipenuhi semua, sedang kemudian ternyata bahwa ada syarat yang tidak terpenuhi. Dalam hal yang demikian itu, bagi pihak yang jujur dianggap seolah-olah syarat-syarat tersebut dipenuhi semua, atau dengan kata lain yang jujur tidak boleh dirugikan sebagai akibat tidak terpenuhinya syarat termaksud di dalam perjanjian itu;

46. Bahwa selanjutnya, pengertian iktikad baik menurut Pasal 1963 BW, adalah kemauan baik atau kejujuran orang itu pada saat ia mulai menguasai barang, dimana ia mengira bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mendapatkan hak milik atas barang itu telah dipenuhi. Iktikad baik semacam ini dilindungi oleh hukum dan iktikad baik sebagai syarat untuk mendapatkan hak milik ini tidak bersifat dinamis, melainkan bersifat statis;

47. Bahwa selanjutnya, dalam dunia usaha untuk mengetahui ada tidaknya iktikad baik dalam suatu hubungan kontraktual, terdapat dua jenis pengujian yaitu pengujian objektif (*objective test*) dan pengujian subjektif (*subjective test*). Pengujian yang pertama berkaitan dengan kepatutan, dalam arti salah satu pihak tidak dapat membela diri dengan mengatakan bahwa ia telah bertindak jujur dan patut. Sedangkan dalam pengujian yang kedua, *subjective test*, kewajiban iktikad baik dikaitkan dengan keadaan karena ketidaktahuan, misalnya dalam perolehan hak milik atas benda bergerak yang diserahkan oleh orang yang tidak berhak. Pengertian *bonafides* yang kemudian diterjemahkan menjadi iktikad baik itu masuk dalam pengujian yang pertama;

48. Bahwa berdasarkan pendapat tokoh Urip Santoso S.H., M.H., dalam bukunya yang berjudul *Pendaftaran Dan Peralihan Hak atas Tanah*, Edisi 1, Cetakan 1, Penerbit: Kencana, Jakarta, tahun 2010, halaman 367 sebagai berikut:

“Syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu:



1. Syarat materiil:

Pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun berhak atau berwenang menjual hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susunnya, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek jual beli;

....

2. Syarat formal:

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)";

49. Bahwa berdasarkan AJB 17 Desember 2014 maka jual beli atas tanah telah memenuhi:

(i) Syarat materiil:

Tergugat I adalah orang yang berhak untuk menjual tanah sebab Tergugat I dahulu adalah pemilik tanah berdasarkan SHGB Nomor 397 atas tanah seluas 100,2 ha yang telah dipecahkan menjadi 2 (dua) bagian yaitu bagian pertama berdasarkan SHGB Nomor 01020 seluas 417.997 m<sup>2</sup> dan bagian lainnya berdasarkan SHGB Nomor 397 seluas 584.263 m<sup>2</sup>, terlebih lagi pengalihan hak termaksud telah disetujui oleh Tergugat III selaku pemegang hak pengelolaan atas tanah seluas 100,2 ha berdasarkan SHPL Nomor 1 yang memberikan hak kepada Tergugat I untuk menggunakan tanah milik Tergugat III;

Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi selaku orang yang membeli tanah dari Tergugat I telah memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA") yang menyatakan hanya Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia-lah yang dapat mempunyai hak guna bangunan dan;

(ii) Syarat formal:

Jual beli atas tanah yang terjadi antara Tergugat I dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dibuat dalam bentuk Akta yang dibuat oleh dan dihadapan Sudarmadi S.H., M.H., M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Sehingga dengan demikian Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi



termasuk dalam kategori pembeli beriktikad baik (*Bona Fide Purchaser*) karena Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi telah memenuhi syarat sahnya jual beli atas tanah berdasarkan undang-undang dan merupakan pemegang hak atas tanah yang sah berdasarkan SHGB Nomor 01020;

50. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah terbukti melepaskan hak atas tanah sebagaimana diuraikan dalam SHM Nomor 1906 terdaftar atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berdasarkan Surat Keterangan tanggal 17 April 2008 dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melepaskan hak tersebut yang di depan dan disaksikan oleh Penggugat II Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi sebagaimana yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Pasal 131 ayat (3) Permenag Nomor 3 Tahun 1997;

51. Bahwa pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan serta PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku;

52. Bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT tidak diperlukan syarat berupa dokumen lain kecuali apabila hal tersebut dipersyaratkan oleh suatu peraturan pemerintah atau peraturan yang lebih tinggi;

53. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) dan Pasal 39 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997:

(1) "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat



pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

54. Bahwa merujuk pada Penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut:

“Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum;

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan iktikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”;

55. Bahwa pada tanggal 19 Desember 2014 SHGB Nomor 01020 terdaftar atas nama Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong (*in casu* Penggugat II Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi) dan oleh karenanya Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi merupakan pemegang hak yang sah atas tanah dengan alat bukti yang kuat yaitu SHGB Nomor 01020;

56. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dalil Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang menyatakan bahwa Para Tergugat Konvensi (termasuk Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi) yang telah membersihkan tanaman di atas tanah miliknya sendiri telah sangat



merugikan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi baik materiil maupun moril adalah tidak berdasar hukum sebab Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi telah melaksanakan prosedur jual beli yang sah berdasarkan AJB 17 Desember 2014 dan pada diri Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi melekat sifat pembeli beriktikad baik sebagaimana sepatutnya memperoleh perlindungan hukum, sehingga Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* sudah sepatutnya menyatakan Tergugat IV merupakan pembeli yang beriktikad baik berdasarkan AJB 17 Desember 2014;

57. Bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum, maka Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi mengajukan gugatan rekonvensi *a quo* untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dapat dinyatakan sebagai pemenang lelang yang beriktikad baik berdasarkan pengumuman pemenang lelang *juncto* penetapan pemenang lelang dan pemegang hak yang sah atas tanah berdasarkan SHGB Nomor 01020;

2. Tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mencemarkan reputasi Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;

58. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mendalilkan dalam gugatan *a quo* bahwa:

- (i) Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melepaskan hak atas tanah seluas 16.439 m<sup>2</sup> yang termaktub dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1906 kepada Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi sebagaimana terbukti berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan/ Penyerahan Hak atas Tanah tanggal 17 April 2008 dan;
- (ii) Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi telah memberikan uang ganti kerugian dan lahan pengganti yang terletak di Kadaman;

59. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menuduh Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi telah menggusur tanaman di atas tanah milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sangat tidak beralasan dan telah melanggar hak subjektif Penggugat IV Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi terhadap kepemilikannya atas tanah sebab sebagaimana telah Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dalilkan di atas maka telah terbukti bahwa Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi merupakan pemilik yang sah atas tanah dan pihak yang berhak untuk memanfaatkan tanah berdasarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian 11 Maret 2014, AJB 17 Desember 2014 dan SHGB Nomor 01020;

60. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mencemarkan reputasi Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi yang mengakibatkan kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dikarenakan nama baik Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi selaku pemegang hak atas tanah yang sah menjadi tercoreng karena telah dituduh melakukan pengusuran tanaman di atas tanah milik orang lain yaitu sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

61. Bahwa atas tercemarnya nama baik Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi selaku investor dalam membangun infrastruktur ketenagalistrikan maka mohon sekiranya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi wajib membayar kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat IV Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan memerintahkan agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memohon maaf atas perbuatan mencemarkan reputasi Penggugat IV Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi tersebut dalam media massa cetak (surat kabar) nasional selama 7 (tujuh) hari berturut-turut;

### 3. Permohonan sita jaminan:

62. Bahwa untuk menjamin gugatan ini tidak menjadi *illusoir* (sia-sia), maka Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi mohon agar Pengadilan Negeri Tanjung berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Tanjung Putri RT 07 Nomor 27 Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Kalimantan Selatan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

### 4. Putusan serta merta:

63. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi didasarkan pada bukti-bukti yang autentik yang sah dan menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti serta tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR, sangatlah beralasan apabila Penggugat IV Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* dapat menjatuhkan putusan yang

Halaman 64 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat IV Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Tanjung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya hukum yang timbul dari perkara ini;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat IV tidak terbukti secara sah telah melakukan wanprestasi;
3. Menolak permohonan sita jaminan dari Penggugat;
4. Menolak permohonan uang paksa (*dwangsom*) dari Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya hukum yang timbul dari perkara ini;

II. Dalam Rekonvensi:

Dalam Putusan Sela:

- Menerima dan mengabulkan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hapusnya hak atas tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1906/Mabu'un yang terdaftar atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah sah secara hukum.
3. Menyatakan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi sebagai pembeli yang beriktikad baik berdasarkan Akta Jual Beli Tanah Nomor 149/2014 tanggal 17 Desember 2014, dibuat di hadapan Sudarmadi, S.H., M.H., M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan objek jual beli berupa sebidang tanah seluas 417.997 meter persegi yang terletak di Desa/Kelurahan Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana termaktub dalam



Sertifikat Hak Milik Nomor 01020/Mabu'un, terdaftar atas nama Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;

4. Menyatakan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi sebagai pemegang hak yang sah atas tanah seluas 417.997 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa/Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01020/Mabu'un, terdaftar atas nama Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar kepada Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi seketika dan sekaligus kerugian immaterial sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi meminta maaf atas perbuatan mencemarkan reputasi Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi selaku investor bidang ketenagalistrikan dalam media massa cetak (surat kabar) nasional selama 7 (tujuh) hari berturut-turut;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melakukan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini.
9. Menyatakan putusan dalam gugatan rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi absolut tersebut Pengadilan Negeri Tanjung telah memberikan Putusan Sela Nomor 12/Pdt.G/2015/PN Tjg., tanggal 11 Mei 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengenai Pengadilan Negeri tidak berwenang;
- Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Tanjung berwenang (berkompeten) untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menetapkan biaya perkara ini ditanggungkan hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjung telah memberikan Putusan Nomor 12/Pdt.G/2015/PN Tjg., tanggal 24 Agustus 2016 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat IV;

B. Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

II. Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi, Penggugat III Rekonvensi dan Penggugat IV Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.983.000,00 (satu juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Tanjung tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin dengan Putusan Nomor 4/PDT/2017/PT BJM., tanggal 5 April 2017 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Nomor 12/Pdt.G/2015/PN Tjg., tanggal 24 Agustus 2016, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

B. Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah wanprestasi;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk memberikan tanah pengganti kepada Penggugat yang nilainya sama dengan tanah yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong seluas 27.000 m<sup>2</sup> yang semula akan diberikan kepada Penggugat;

Halaman 67 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017

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

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/hari apabila lalai melaksanakan putusan ini yang dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menolak gugatan wanprestasi terhadap Tergugat IV;
- Menolak gugatan Penggugat yang selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi/Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 26 April 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Terbanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Mei 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 12/Pdt.G/2015/PN Tjg., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Tanjung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Mei 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding I/Pembanding pada tanggal 2 Mei 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Mei 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 12/Pdt.G/2015/PN Tjg., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Tanjung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Mei 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III/Terbanding III/Pembanding pada tanggal 16 Mei 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat III/Terbanding III/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2017 dan Surat Kuasa Substitusi tanggal 23 Mei 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Mei 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi

Halaman 68 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 12/Pdt.G/ 2015/PN Tjg., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Tanjung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Juni 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat II/ Terbanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat/Pembanding pada tanggal 24 Mei 2017;
2. Tergugat I/Terbanding I/Pembanding dan Tergugat IV/Terbanding IV masing-masing pada tanggal 29 Mei 2017;
3. Tergugat III/Terbanding III/Pembanding pada tanggal 12 Juni 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat I/ Terbanding I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/ Pembanding, Tergugat II/Terbanding II, Tergugat III/Terbanding III/Pembanding dan Tergugat IV/Terbanding IV masing-masing pada tanggal 31 Mei 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi III dahulu Tergugat III/ Terbanding III/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/ Pembanding, Tergugat I/Terbanding I/Pembanding, Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat IV/Terbanding IV masing-masing pada tanggal 13 Juni 2017;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan kontra memori kasasi masing-masing terhadap memori kasasi Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung masing-masing pada tanggal 5 Juni 2017, Tanggal 12 Juni 2017 dan tanggal 21 Juni 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat II/Terbanding II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

## I. Latar Belakang:

1. Bahwa Pemohon Kasasi selaku Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong menyampaikan latar belakang perkara *a quo* guna menegaskan tugas dan fungsi Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* hanya sebatas melakukan administrasi pertanahan sesuai dengan Undang Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi penggunaan, penguasaan, pendaftaran tanah, pengurusan hak-

Halaman 69 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan kebijaksanaan agraria yang ditetapkan oleh Presiden, instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional Pusat maupun Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Tingkat Provinsi;
2. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 53 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (selanjutnya disebut sebagai "Perka Bpn Nomor 4 Tahun 2006") maka Pemohon Kasasi memiliki fungsi sebagai berikut:
    - a. Penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;
    - b. Pelayanan, perizinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;
    - c. Pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;
    - d. Pelaksanaan penatagunaan tanah, *landreform*, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu;
    - e. Pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah;
    - f. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
    - g. Penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
    - h. Pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
    - i. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (Simtanas);
    - j. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
    - k. Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
    - l. Pengkoordinasian pengembangan sumber daya manusia pertanahan;
    - m. Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan;
  3. Bahwa Perka Bpn Nomor 4 Tahun 2006 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016

Halaman 70 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (selanjutnya disebut sebagai “Permen Agraria Nomor 38 Tahun 2016”) namun mengingat tempus kejadian perkara *a quo* maka Pemohon Kasasi wajib untuk menggunakan Perka Bpn Nomor 4 Tahun 2006 sebagai rujukan fungsi Pemohon Kasasi;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 31 Permen Agraria Nomor 38 Tahun 2016 maka fungsi Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:
  - a. Penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
  - b. Pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan;
  - c. Pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat;
  - d. Pelaksanaan penataan pertanahan;
  - e. Pelaksanaan pengadaan tanah;
  - f. Pelaksanaan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan, dan;
  - g. Pelaksanaan pemberian dokumen administrasi kepada seluruh unit organisasi kantor pertanahan;
5. Bahwa berdasarkan tugas pokok dan fungsi (tupoksi) Pemohon Kasasi maka Pemohon Kasasi sama sekali tidak memiliki kapasitas hukum untuk memberikan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi yang nilainya sama dengan tanah yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong seluas 27.000 m<sup>2</sup> yang semula akan diberikan kepada Termohon Kasasi sebagaimana amar Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dengan menyatakan Pemohon Kasasi telah wanprestasi;
6. Bahwa dalam perkara *a quo* Pemohon Kasasi dianggap wanprestasi sebab memberikan pernyataan dalam Surat Pernyataan tanggal 17 April 2008 yang ditandatangani oleh Dewanto selaku *Project Development Manager* Turut Termohon Kasasi I dan diketahui oleh Pemohon Kasasi (selanjutnya disebut sebagai “Pernyataan Dewanto 17 April 2008”) (vide bukti P-5 dan bukti T.I-20) yang berbunyi sebagai berikut:

“Pemohon Kasasi akan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut atas nama Termohon Kasasi sesuai dengan prosedur”;

Padaحال rumusan hukum kalimat tersebut bersifat normatif dan Pemohon Kasasi tidak dapat bertindak di luar kewenangannya sebab Termohon



Kasasi tidak pernah mendaftarkan permohonan hak atas tanah kepada Pemohon Kasasi sehubungan dengan transaksi tanah antara Termohon Kasasi dan Pemerintah Kabupaten Tabalong (*in casu* Turut Termohon Kasasi II) sehingga bagaimana mungkin Pemohon Kasasi dapat memprosesnya tanpa ada permohonan dari Termohon Kasasi;

7. Bahwa mohon sekiranya Majelis Hakim Mahkamah Agung mencermati peran dan tupoksi Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* dimana Pemohon Kasasi dalam menerbitkan sertifikat hak atas tanah kepada pihak ketiga bersifat pasif dalam pengertian pihak ketiga tersebut sebagai Pemohon wajib mengajukan permohonan disertai dokumen-dokumen yang dipersyaratkan untuk dipelajari oleh Pemohon Kasasi (dengan lain perkataan Pemohon Kasasi hanyalah semata-mata menerima dan menindaklanjuti permohonan maupun dokumentasi hukum yang diajukan oleh pihak-pihak terkait sehubungan dengan pendaftaran tanah kepada Pemohon Kasasi sebagaimana akan Pemohon Kasasi uraikan di bawah ini);

Peran Pemohon Kasasi dalam pendaftaran penghapusan SHM Nomor 1906 yang semula terdaftar atas nama Yongkie Soukotta selaku Termohon Kasasi;

8. Bahwa berdasarkan Surat Pemohon Kasasi tanggal 17 April 2008 (vide bukti T.II-1) maka Pemohon Kasasi telah menerima:
  - (i) 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 1906 atas tanah seluas 16.439 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong yang terdaftar atas nama Yongkie Soukotta (*in casu* Termohon Kasasi) dan;
  - (ii) Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak atas Tanah tanggal 17 April 2008 yang ditandatangani oleh Yongkie Soukotta (*in casu* Termohon Kasasi) sebagaimana dibuat di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong (*in casu* Pemohon Kasasi) (vide bukti T.III-14) yang menyatakan melepaskan/menyerahkan kepemilikan hak atas tanah seluas 16.439 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong kepada Pemerintah Kabupaten Tabalong (*in casu* Turut Termohon II);
9. Bahwa dikarenakan Termohon Kasasi menyerahkan/melepaskan hak dalam SHM Nomor 1906 secara sukarela tersebut maka hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik SHM Nomor 1906 tersebut wajib didaftar untuk mencapai tertib administrasi pertanahan;



10. Bahwa mengingat SHM Nomor 1906 telah diterima oleh Pemohon Kasasi maka selanjutnya di dalam buku tanah dan di dalam sertifikat, nomor hak yang bersangkutan wajib dicoret dengan tinta hitam oleh Pemohon Kasasi (vide bukti T.II-1);

11. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka peran Pemohon Kasasi dalam pendaftaran penghapusan SHM Nomor 1906 hanyalah menerima dokumentasi hukum yang diserahkan oleh Termohon Kasasi untuk penghapusan hak guna ditindaklanjuti dengan didaftarkannya penghapusan hak tersebut pada buku tanah dan sertifikat;

Peran Pemohon Kasasi dalam penerbitan SHPL Nomor 1 atas nama Pemerintah Kabupaten Tabalong selaku Turut Termohon Kasasi II;

12. Bahwa peran Pemohon Kasasi dalam diterbitkannya SHPL Nomor 1 atas nama Pemerintah Kabupaten Tabalong selaku Turut Termohon Kasasi II hanyalah untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sesuai dengan tahapan sebagaimana Pemohon Kasasi uraikan di bawah ini;

Tahap Pertama (Permohonan Hak Pengelolaan dari Pemerintah Kabupaten Tabalong selaku Turut Termohon Kasasi II);

13. Bahwa pada tanggal 19 November 2008, Pemohon Kasasi telah menerima permohonan penerbitan Sertifikat Hak Pengelolaan atas tanah seluas 100,2 ha yang terletak di Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan dari Pemerintah Kabupaten Tabalong (*in casu* Turut Termohon Kasasi II) berdasarkan Surat Permohonan Sdr. Drs. Abdel Fadillah, M.Si., Sekretaris Daerah Kabupaten Tabalong tanggal 19 November 2008 (vide bukti T.III-20 dan bukti T.II-2) yang telah disertai seluruh dokumen yang dipersyaratkan sehubungan dengan penerbitan Sertifikat Hak Pengelolaan tersebut antara lain berupa:

- (i) Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa Surat Bupati/Kepala Daerah Tingkat II Tabalong Nomor 590/72/EKO tanggal 15 Januari 1994 perihal Tanah Lokasi Transit Center Peternakan (ADB) Tabalong (vide bukti T.III-22);
- (ii) Surat Permohonan Pemerintah Kabupaten Tabalong Nomor 590/705/PEM tanggal 14 Juli 2008 perihal Permohonan Pengukuran Areal HPL seluas  $\pm$  100 ha untuk *Power Plant* (PLTU) di Desa Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak (vide bukti T.III-23 dan bukti T.II-9);
- (iii) Surat Permohonan Pemerintah Kabupaten Tabalong Nomor 590/705/PEM tanggal 14 Juli 2008 perihal Permohonan Pengukuran Areal



HPL seluas ± 100 ha untuk *Power Plant* (PLTU) di Desa Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak (vide bukti T.III-25);

(iv) Surat Pernyataan Bupati Tabalong Nomor 592.2/0244/Tapem tanggal 19 Maret 2008 tentang Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa (vide bukti T.III-26 dan bukti T.II-5) dan;

(v) Fotokopi identitas Pemohon hak pengelolaan (vide bukti T.II-6) dan;

(vi) Surat Keputusan Bupati Tabalong tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan PLTU Bupati Nomor 174.A Tahun 2007 tanggal 6 Agustus 2007 (vide bukti T.II-7);

Tahap Kedua (diteruskannya permohonan hak pengelolaan dari Pemerintah Kabupaten Tabalong selaku Turut Termohon Kasasi II kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan);

14. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Pemohon Kasasi Nomor 000/235/KP-TB/HPL/2008 tanggal 22 Desember 2008 maka permohonan hak pengelolaan tersebut telah diteruskan oleh Pemohon Kasasi kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan untuk ditindaklanjuti sebagaimana mestinya;

Tahap Ketiga (diteruskannya permohonan hak pengelolaan dari Pemerintah Kabupaten Tabalong selaku Turut Termohon Kasasi II dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia);

15. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan Nomor 560.3/07/23/BPN-43 tanggal 12 Januari 2009 perihal Permohonan Hak Pengelolaan Drs. H. Abdel Fadillah, M.Si., a.n. Pemerintah Kabupaten Tabalong maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan telah meneruskan permohonan hak pengelolaan tersebut kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk diberikan keputusan mengenai diberikan atau tidaknya hak pengelolaan yang dimohon oleh Turut Termohon Kasasi II (vide bukti T.I-18);

Tahap Keempat (pemberian hak pengelolaan atas tanah kepada Pemerintah Kabupaten Tabalong selaku Turut Termohon Kasasi II oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia);

16. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16-HPL-BPN.RI/2009 tanggal 26 Mei 2009 (vide bukti T.II-19 dan bukti T.III-28) maka data yuridis dan data fisik



atas tanah yang dimohonkan hak pengelolaannya telah lengkap dan oleh karenanya Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah memberikan hak pengelolaan kepada Turut Termohon Kasasi II;

Tahap Kelima (pendaftaran hak pengelolaan atas tanah dalam SHPL Nomor 1);

17. Bahwa selanjutnya sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara maka kewenangan pemberian hak atas tanah, pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah dilimpahkan sebagian kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan oleh karenanya Pemohon Kasasi telah menerbitkan SHPL Nomor 1 tanggal 28 Mei 2009 (vide bukti T.III-29 dan bukti T.II-13) atas nama Turut Termohon Kasasi II yang hak pengelolaannya telah diberikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

Peran Pemohon Kasasi dalam penerbitan SHGB Nomor 397 atas nama PT Makmur Sejahtera Wisesa selaku Turut Termohon Kasasi I di atas SHPL Nomor 1 atas nama Pemerintah Kabupaten Tabalong selaku Turut Termohon Kasasi II;

18. Bahwa berdasarkan Surat Permohonan Pemberian Hak Guna Bangunantanggal 7 Desember 2009 maka Turut Termohon Kasasi II telah mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Bangunan bagi Turut Termohon I atas tanah miliknya yang terdaftar dalam SHPL Nomor 1 (vide bukti T.I-2);

19. Bahwa mengacu pada diktum kelima Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16-HPL-BPN.RI/2009 tanggal 26 Mei 2009 (vide bukti T.II-19) maka "Penerima hak dapat menyerahkan penggunaan tanah yang merupakan bagian-bagian hak pengelolaan ini kepada pihak ketiga dengan hak guna bangunan atau hak pakai berdasarkan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah yang telah memperoleh persetujuan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang di dalamnya tidak mengandung unsur-unsur yang merugikan para pihak";

20. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerja Sama Penggunaan Tanah Nomor 130 Tahun 2009 dan Nomor MSW/022/PEM-TBL/2009 tanggal 4 November 2009 (vide bukti T.III-30 dan bukti T.I-1) maka Turut Termohon Kasasi II telah menyerahkan penggunaan tanah hak pengelolaannya kepada Turut Termohon Kasasi I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa Pemohon Kasasi telah meneruskan permohonan pemberian hak guna bangunan baik yang disampaikan oleh Turut Termohon Kasasi I maupun Turut Termohon Kasasi II tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana telah diteruskan pula Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagaimana pemberian hak guna bangunan tersebut telah disetujui oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui diterbitkannya Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Nomor 557/15.2-300/II/2010 tanggal 18 Februari 2010 perihal Izin Penyerahan Penggunaan Tanah Bagian Hak Pengelolaan kepada Pihak Ketiga (vide bukti T.I-17);
22. Bahwa berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan Nomor 531/10.63/V/2010 tanggal 12 Mei 2010 perihal Izin Penyerahan Penggunaan Tanah Bagian Hak Pengelolaan kepada Pihak Ketiga (vide bukti T.I-18) maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan telah menyatakan persyaratan pemberian hak guna bangunan telah lengkap secara administratif dan memerintahkan kepada Pemohon Kasasi untuk dapat menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunannya;
23. Bahwa berdasarkan Surat Nomor 321/MSW/H/BPN-TBL/6/2010 tanggal 2 Juni 2010 (vide bukti T.I-3) maka Turut Termohon Kasasi I pun telah mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan seluas 100,2 ha kepada Pemohon Kasasi sebagaimana telah dilengkapi dengan dokumentasi hukum lain yang dipersyaratkan (vide bukti T.I-4, bukti T.I-5, bukti T.I-6, bukti T.I-7, bukti T.I-8, bukti T.I-9, bukti T.I-10, bukti T.I-11, bukti T.I-12, bukti T.I-14, bukti T.I-15 dan bukti T.I-16);
24. Bahwa menindaklanjuti perintah dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan serta telah lengkapnya seluruh data fisik dan data yuridis yang diperlukan dalam rangka pemberian hak guna bangunan bagi Turut Termohon Kasasi I maka Pemohon Kasasi telah menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong Nomor 71/HGB/BPN.63.09/2010 tanggal 5 Juli 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas Makmur Sejahtera Wisesa atas tanah terletak di Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong (vide bukti T.I-18) serta telah mendaftarkan hak guna bangunan

Halaman 76 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



tersebut dalam buku tanah dan dengan diterbitkannya SHBG Nomor 397/Mabu'un tanggal 6 Juli 2010 atas nama Turut Termohon Kasasi I (vide bukti T.I-19 dan bukti T.III-31);

25. Bahwa setelah SHGB Nomor 397 atas tanah seluas 100,2 ha telah diterbitkan di atas SHPL Nomor 1, selanjutnya Turut Termohon I kembalimengajukan permohonan kepada Pemohon Kasasi dalam Surat Permohonan Pemisahan Bidang Tanah Nomor 333/2014 tanggal 16 April 2014 yang memohonkan agar dilakukannya pemisahan bidang tanah dalam SHGB Nomor 397 seluas 100,2 ha menjadi sebagai berikut:
  - (i) Bagian pertama seluas sekitar 58,2 ha dan;
  - (ii) Bagian kedua seluas sekitar 42 ha;
26. Bahwa atas permohonan pemisahan tersebut maka pada tanggal 8 Mei 2014 Pemohon Kasasi telah memisahkan sebagian tanah seluas 417.997 m<sup>2</sup> dan mendaftarkannya dalam SHGB Nomor 01020 dan sisa luas hak atas tanah seluas 584.263 m<sup>2</sup> yang didaftarkan dalam SHGB Nomor 397 yang keduanya terdaftar atas nama Turut Termohon Kasasi I yang didaftarkan sesuai dengan permohonan Turut Termohon Kasasi I dan telah dilengkapinya seluruh persyaratan pemisahan bidang tanah tersebut; Peran Pemohon Kasasi dalam pendaftaran peralihan SHGB Nomor 01020 menjadi atas nama PT Tanjung Power Indonesia selaku Turut Termohon Kasasi III;
27. Bahwa pada tanggal 17 Desember 2014 PT Tanjung Power Indonesia selaku Turut Termohon Kasasi III melalui PPAT Sudarmadi, S.H., M.H., M.Kn. telah mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak guna bangunan atas tanah seluas 417.997 m<sup>2</sup> yang termaktub dalam SHGB Nomor 01020 yang semula atas nama Turut Termohon Kasasi I menjadi atas nama Turut Termohon Kasasi III kepada Pemohon Kasasi;
28. Bahwa kronologi hukum kepemilikan Turut Termohon Kasasi III atas tanah seluas 417.997 m<sup>2</sup> yang termaktub dalam SHGB Nomor 01020 yang di dalamnya termasuk tanah ex SHM Nomor 1906 yang dahulu terdaftar atas nama Termohon Kasasi sebagaimana terbukti dalam fakta persidangan pada tingkat Pengadilan Negeri Tanjung sebagai berikut:
  - (i) Pada tanggal 10 Desember 2013 melalui Surat Kejaksaan Agung kepada Turut Termohon Kasasi I Nomor B-431/G/GPH.1/12/2013 (vide bukti T.III-33) maka Jaksa Agung Muda Perdata dan Tata Usaha Negara telah memberikan penegasan bahwa pengalihan hak



guna bangunan di atas hak pengelolaan dapat dilakukan dengan persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 34 ayat (7) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;

- (ii) Pada tanggal 24 Februari 2014 melalui Surat Turut Termohon Kasasi II Nomor B.379/BUP/DPKKD/02/2014 perihal Permohonan Izin Penggunaan Lahan (vide bukti T.III-34 dan bukti T.IV-3) maka Turut Termohon Kasasi II telah menyatakan tidak berkeberatan dan menyetujui adanya penggunaan sebagian hak guna bangunan melalui pengalihan dari Turut Termohon Kasasi I kepada Turut Termohon Kasasi IV;
- (iii) Pada tanggal 25 Februari 2014 melalui Surat Nomor B.352/DPKKD/KD/030/02/2014 tentang Permohonan Pemberian Izin Kerja Sama atas Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) (vide bukti T.IV-4) maka Turut Termohon Kasasi II telah mengajukan permohonan kepada Pemohon Kasasi guna memberikan keputusan mengenai pemberian izin kerja sama pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga guna menindaklanjuti persetujuan yang diberikan oleh Turut Termohon Kasasi II kepada Turut Termohon Kasasi I untuk mengalihkan sebagianlahan dengan luas tanah sekitar 42 ha kepada Turut Termohon Kasasi III;
- (iv) Pada tanggal 26 Februari 2014 melalui Surat Pemohon Kasasi Nomor 49/100.1/63-09/II/2014 tentang Izin Kerja Sama atas Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1 Tahun 2009 (vide bukti T.III-36 dan bukti T.IV-5) maka Pemohon Kasasi telah memberikan izin kerja sama antara Turut Termohon Kasasi II dengan Turut Termohon Kasasi III dalam rangka pembangunan industri PLTU di Kabupaten Tabalong;
- (v) Pada tanggal 11 Maret 2014 melalui Perjanjian Kerja Sama Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Turut Termohon Kasasi II guna pembangunan dan pengoperasian Pembangkit Listrik Tenaga Uap 2 x 100 MW di Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan Nomor 03 Tahun 2014 dan Nomor 015/TPI/CTR/III/2014 (vide bukti T.III-38 dan bukti T.IV-6) maka telah ditandatangani dan diadakan kerja sama pemanfaatan atas tanah milik Turut Termohon Kasasi II antara Turut Termohon Kasasi II dengan Turut Termohon Kasasi III sebagai tindak lanjut persetujuan dari Turut Termohon Kasasi I terkait



penggunaan sebagian hak guna bangunan melalui pengalihan dari Turut Termohon Kasasi I kepada Turut Termohon Kasasi III;

- (vi) Pada tanggal 15 Desember 2014 Terbanding IV melalui PPAT Sudarmadi telah melakukan pengecekan atas keaslian dan status kepemilikan SHGB Nomor 01020 tersebut pada Terbanding II berdasarkan Surat Sudarmadi S.H., M.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Nomor 310/P/XII/2014 tanggal 15 Desember 2014 perihal Permohonan Pengecekan Sertifikat (Akta Jual Beli) (vide bukti T.IV-7);
- (vii) Pada tanggal 17 Desember 2014 melalui Akta Jual Beli Nomor 149 yang dibuat di hadapan PPAT Sudarmadi (vide bukti T.I-28 dan bukti T.IV-8) maka telah dilakukan peralihan hak guna bangunan atas tanah dalam SHGB Nomor 01020 melalui jual beli antara Turut Termohon Kasasi I selaku penjual dengan Turut Termohon Kasasi III selaku pembeli sebagaimana sesuai dengan ketentuan Pasal 34 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;
- (viii) Pada tanggal 17 Desember 2014 melalui Surat tanggal 17 Desember 2014 terkait permohonan pendaftaran peralihan hak guna bangunan atas tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01020/ Mabu'un (vide bukti T.IV-9) maka Turut Termohon Kasasi III melalui PPAT Sudarmadi telah mengajukan permohonan pendaftaran peralihan SHGB Nomor 01020 yang semula atas nama Turut Termohon Kasasi I menjadi atas nama Turut Termohon Kasasi III yang diajukan kepada Pemohon Kasasi;

29. Bahwa pada tanggal 19 Desember 2014, Pemohon Kasasi telah mendaftarkan peralihan SHGB Nomor 01020 atas tanah seluas 417.997 m<sup>2</sup> yang semula terdaftar atas nama Turut Termohon Kasasi I menjadi atas nama Turut Termohon Kasasi III (vide bukti T.III-39, bukti T.1-29 dan bukti T.IV-10);

II. Dalam Konvensi:

A. Dalam Pokok Perkara:

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah salah menerapkan hukum dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

30. Bahwa Pemohon Kasasi dengan tegas menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang telah salah sebagaimana termaktub pada halaman 9-10, halaman 11 dan halaman 12 Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang berbunyi sebagai berikut:



Vide halaman 9-10 Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin:

“Khusus untuk Penggugat disepakati selain mendapat uang ganti rugi juga mendapat lahan (tukar guling tanah):

- Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak atas Tanah tanggal 17 April 2008 yang ditandatangani Penggugat dan diketahui oleh Drs. H. Syarwani selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong, tanah Penggugat seluas 16.439 m<sup>2</sup>, SHM Nomor 1906/Mabu'un (bukti T III-14, P.6);
- Surat Pernyataan Dewanto *Project Development Manager* PT Makmur Sejahtera Wesesa tanggal 17 April 2008, akan membayar pembelian tanah untuk Penggugat milik Suriani bin Ayas desa Kepar Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong. Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong akan menerbitkan Sertifikat Hak Milik untuk tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat (Yongkie Soukotta) Surat ditandatangani Dewano dan Kepala Kantor Pertanahan Drs. H. Syarwani (bukti P.5);
- Tanah yang dipersiapkan untuk pengganti tanah Penggugat sudah disiapkan dan sudah dibayar (milik Suriani seluas 27.000 m<sup>2</sup> di Kadaman). Yang menerima pembayaran atas nama Bachtiar pada tanggal 19 April 2008 (bukti T III-17, T III-18);

Vide halaman 11 Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin:

- “Benar ada kesepakatan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dengan Penggugat, untuk tanah milik Penggugat yang diserahkan guna keperluan Proyek PLTU, Penggugat mendapat kompensasi berupa uang dan tukar guling tanah;
- ...;
- ...;
- Benar bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menjanjikan tanah pengganti tersebut sampai menjadi sertifikat atas nama Penggugat”;

Vide halaman 12 Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin:

“Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin berpendapat bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah terbukti tidak/belum memenuhi hak Penggugat untuk mendapatkan tukar guling tanah;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengirimkan surat somasi kepada Tergugat I yang tembusannya juga dikirimkan juga kepada



Tergugat II dan Tergugat III, sebanyak dua kali yaitu tanggal 22 November 2012 dan tanggal 29 Desember 2012, lebih lagi bahwa Penggugat sudah menunggu lama (dari ± April 2008), maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin berpendapat bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III layak untuk dinyatakan lalai untuk memenuhi hak Penggugat mendapatkan ganti lahan/tanahnya yang sudah diserahkan untuk Proyek PLTU;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah wanprestasi”;

31. Bahwa dalam rangka membantah pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang salah dalam menerapkan hukum sebagaimana dikutip di atas maka Pemohon Kasasi perlu untuk menegaskan bukti-bukti apa sajakah yang dijadikan acuan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin terkait dengan pemberian tanah pengganti bagi Termohon Kasasi sebagai berikut:

(i) Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak atas Tanah tanggal 17 April 2008 yang ditandatangani oleh Yongki Soekotta (*in casu* Termohon Kasasi) (selanjutnya disebut sebagai “pernyataan pelepasan hak”) (vide bukti T.III-14) dimana bukti tersebut hanya menerangkan mengenai Termohon Kasasi melepaskan haknya atas tanah tanpa memberikan hak bagi Pemohon Kasasi untuk menerima uang kompensasi maupun tanah pengganti;

(ii) Pernyataan Dewanto 17 April 2008 (vide bukti P-5 dan bukti T.I-20)-dimana bukti tersebut hanya menerangkan Dewanto akan membayar Rp35.000.000,00 sedangkan Pemohon Kasasi akan menerbitkan sertifikat atas tanahnya sesuai dengan prosedur dan;

(iii) Kuitansi tanggal 19 April 2008 (selanjutnya disebut sebagai “Kuitansi Pembayaran Tanah”) (vide bukti T.III-17)-dimana dalam bukti tersebut dibuat antara Saudara Bachtar (yang merupakan saksi yang dihadirkandalam persidangan Pengadilan Negeri Tanjung) dan Turut Termohon Kasasi II tanpa mencantumkan adanya keterlibatan Pemohon Kasasi;

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin salah dalam menerapkan hukum yang berlaku sebab Pemohon Kasasi tidak memiliki kewajiban hukum untuk menyerahkan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi;

Intensi hukum dan peranan Pemohon Kasasi dalam turut serta menandatangani;



32. Bahwa pernyataan pelepasan hak pada pokoknya berisi mengenai pernyataan Termohon Kasasi untuk melepaskan/menyerahkan kepemilikan hak atas tanah yang terletak di Desa Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong sebagaimana termaktub dalam SHM Nomor 1906 kepada Turut Termohon Kasasi II-dimana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin salah dalam menerapkan hukum sebab bukti ini sama sekali tidak menimbulkan kesepakatan apapun bagi Termohon Kasasi untuk menerima tanah pengganti;
33. Bahwa Pernyataan Dewanto 17 April 2008 pada pokoknya berisi sebagai berikut:
  - (i) Dewanto menyatakan akan membayar Rp35.000.000,00 untuk pembelian tanah oleh Termohon Kasasi dari Suriani bin Ayas di Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, sesuai gambar terlampir dan;
  - (ii) Pemohon Kasasi akan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut atas nama Termohon Kasasi sesuai dengan prosedur;
34. Bahwa Pemohon Kasasi tidak ada kaitannya dengan kesepakatan untuk menyerahkan tanah pengganti dari Suriani bin Ayas yang terletak di Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan ("tanah pengganti") kepada Termohon Kasasi selain hanya akan menerbitkan sertifikat hak milik tanah pengganti atas nama Termohon Kasasi sepanjang sesuai dengan prosedur yang berlaku;
35. Bahwa penandatanganan Pernyataan Dewanto 17 April 2008 yang isinya bersifat normatif dengan menyatakan "akan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut atas nama Termohon Kasasi sesuai dengan prosedur" semata-mata dilakukan oleh Pemohon Kasasi dikarenakan tidak dimungkinkan bagi lembaga lain selain Pemohon Kasasi untuk melakukan pendaftaran hak milik atas tanah bagi perorangan di Kabupaten Tabalong selain daripada Pemohon Kasasi yang tupoksinya antara lain menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah untuk wilayah Kabupaten Tabalong;
36. Bahwa penandatanganan oleh Pemohon Kasasi tidak dapat ditafsirkan secara ekstensif namun ditafsirkan secara sempit dalam pengertian Termohon Kasasi sebagai Termohon Kasasi kelak dapat meminta Pemohon Kasasi untuk menerbitkan Sertifikat Hak atas tanah sehubungan dengan tanah pengganti atas nama Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi tentu tidak dapat menolak apabila Termohon Kasasi telah



mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah kepada Pemohon Kasasi disertai dengan persyaratan yang lengkap (namun Termohon Kasasi pada faktanya tidak pernah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah termaksud);

Transaksi Tanah Antara Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi II (*in casu* Pemerintah Kabupaten Tabalong);

37. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah salah dalam memberikan pertimbangan hukum serta dalam menerapkan hukum yang menyatakan:

- (i) Terdapat kesepakatan antara lain dari Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi sehubungan dengan hak Termohon Kasasi untuk menerima uang kompensasi dan tukar guling tanah;
- (ii) Pemohon Kasasi menjanjikan tanah pengganti sampai menjadi sertifikat hak milik atas nama Termohon Kasasi dan;
- (iii) Pemohon Kasasi telah terbukti tidak/belum memenuhi hak Termohon Kasasi untuk mendapatkan tukar guling tanah sehingga dengan demikian Pemohon Kasasi telah wanprestasi;

Sebab dari bukti-bukti yang dijadikan acuan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin berupa Pernyataan Dewanto 17 April 2008, surat pelepasan hak dan kuitansi pembayaran tanah tidak satupun menyatakan baik secara tersurat maupun tersirat mengenai hal demikian;

38. Bahwa berdasarkan fakta persidangan pada Pengadilan Negeri Tanjung maka hak Termohon Kasasi atas tanah pengganti merupakan bentuk ganti rugi yang akan diberikan oleh Turut Termohon Kasasi II atas pelepasan hak atas tanah dalam SHM Nomor 1906 yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dan oleh karenanya transaksi penyerahan tanah pengganti bukan merupakan transaksi antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi melainkan antara Turut Termohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi dimana posisi hukum Pemohon Kasasi sebagai lembaga pertanahan hanya menunggu diajukannya permohonan hak atas tanah pengganti oleh Termohon Kasasi dalam rangka melaksanakan tertib administrasi pertanahan;

39. Bahwa menggunakan analogi apabila ada penjual yang bermaksud menjual tanahnya kepada pembeli maka selanjutnya penjual dan pembeli menandatangani akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan secara awam peranan Pemohon Kasasi dalam turut serta menandatangani bukan berarti Pemohon Kasasi merupakan pihak dalam



transaksi antara Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi II (*in casu* Pemerintah Kabupaten Tabalong) kurang lebih sama seperti PPAT termaksud;

40. Bahwa bagaimana mungkin Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin secara tidak cermat bahkan telah salah menerapkan hukum dengan menyatakan bukti-bukti tersebut menunjukkan adanya kewajiban maupunkesepakatan bagi Pemohon Kasasi untuk menyerahkan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi padahal Pemohon Kasasi hanya menyatakan akan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut atas nama Termohon Kasasi sepanjang sesuai dengan prosedur;

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin salah dalam menerapkan hukum yang berlaku sebab Pemohon Kasasi tidak memiliki kewajiban hukum untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah pengganti untuk Termohon Kasasi tanpa adanya permohonan pemberian hak milik atas tanah pengganti yang diajukan Termohon Kasasi;

41. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin tampaknya tidak memahami frasa “Pemohon Kasasi akan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut atas nama Termohon Kasasi sesuai dengan prosedur” sebagaimana termaktub dalam Pernyataan Dewanto 17 April 2008 sehingga mengakibatkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin salah dalam menerapkan hukum yang berlaku;
42. Bahwa berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia dalam *website* Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia pada <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/prosedur> “sesuai dengan prosedur” berarti sesuai dengan tahap kegiatan untuk menyelesaikan suatu aktivitas dan oleh karenanya frasa tersebut sekiranya diartikan sebagai Pemohon Kasasi akan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah atas nama Termohon Kasasi sesuai dengan tahapan untuk menyelesaikan penerbitan sertifikat hak milik tersebut;
43. Bahwa tahapan untuk menyelesaikan suatu penerbitan sertifikat hak milik diatur dalam Ketentuan Pasal 8 ayat (1) huruf a *juncto* Pasal 9 ayat (1) *juncto* Pasal 11 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberiandan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (selanjutnyadisebut sebagai “Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999”) berbunyi sebagai berikut:  
*Vide* Pasal 8 ayat (1) huruf a Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999:



“(1) Hak milik dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. ...”;

Vide Pasal 9 ayat (1) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999:

“(1) Permohonan hak milik atas tanah negara diajukan secara tertulis”;

Vide Pasal 11 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999:

“Permohonan hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan”;

44. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 *juncto* Pasal 5 *juncto* Pasal 13 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut sebagai “PP 24 Tahun 1997”) berbunyi sebagai berikut:

Vide Pasal 1 Angka 1 PP 24 Tahun 1997:

“Dalam peraturan pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”;

Vide Pasal 5 PP 24 Tahun 1997;

“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”;

Vide Pasal 13 PP 24 Tahun 1997:

- (1) “Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik;
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri;
- (3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik;



(4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan”;

45. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 4 *juncto* Pasal 9 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (selanjutnya disebut sebagai “Perka Bpn Nomor 1 Tahun 2010”) mengatur sebagai berikut:

*Vide* Pasal 4 Perka Bpn Nomor 1 Tahun 2010:

“Ruang lingkup pengaturan peraturan ini meliputi:

- a. Kelompok dan jenis pelayanan;
- b. Persyaratan;
- c. Biaya;
- d. Waktu;
- e. Prosedur dan;
- f. Pelaporan”;

*Vide* Pasal 9 Perka Bpn Nomor 1 Tahun 2010:

“Prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e adalah tahapan proses pelayanan untuk masing-masing jenis kegiatan sebagaimana bagan alir yang tercantum dalam Lampiran III Peraturan ini”;

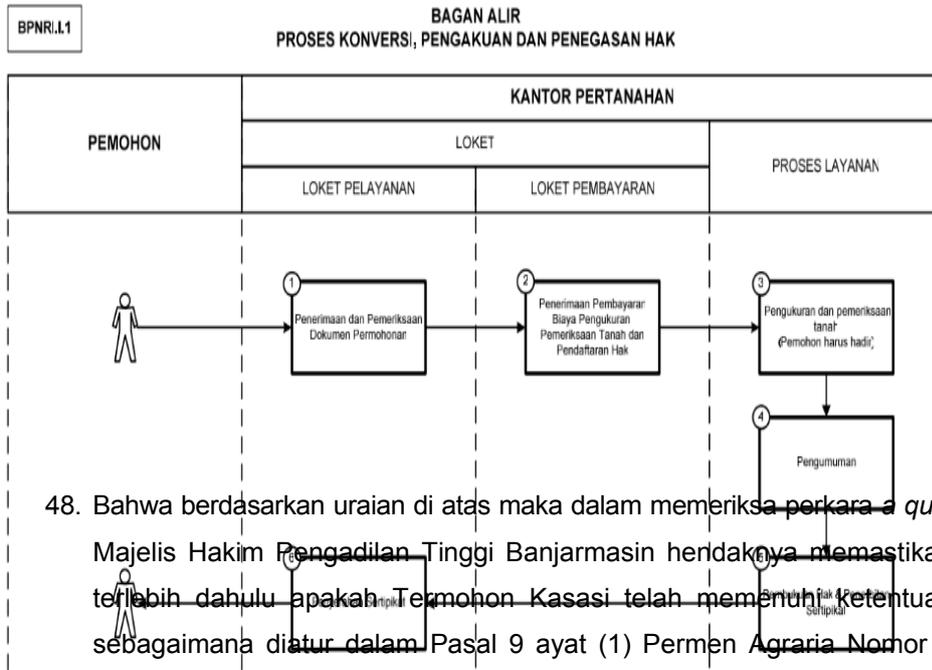
46. Bahwa berdasarkan Lampiran II Perka Bpn Nomor 1 Tahun 2010 maka prosedur tahapan proses pelayanan untuk pemberian hak milik bagi perorangan sebagai berikut:

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani Pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup;
  - 2) Surat kuasa apabila dikuasakan;
  - 3) Fotokopi identitas (KTP, KK) Pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
  - 4) Asli bukti perolehan tanah/alas hak;
  - 5) Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah (Rumah Gol III) atau rumah yang dibeli dari Pemerintah;
  - 6) Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);
  - 7) Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan;
- (Selanjutnya disebut sebagai “dokumen persyaratan permohonan”);



47. Bahwa berdasarkan Lampiran III Perka Bpn Nomor 1 Tahun 2010 maka prosedur tahapan proses pelayanan untuk pemberian hak milik bagi perorangan harus melalui prosedur sebagai berikut:

LAMPIRAN III PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR : 1 Tahun 2010  
TANGGAL : 25 Januari 2010



48. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka dalam memeriksa perkara *a quo*, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin hendaknya memastikan terlebih dahulu apakah Termohon Kasasi telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 *juncto* Pasal 11 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 *juncto* Pasal 13 PP 24 Tahun 1997 *juncto* Lampiran II Perka Bpn Nomor 1 Tahun 2010 *juncto* Lampiran III Perka Bpn Nomor 1 Tahun 2010 yang pada pokoknya menyatakan permohonan penerbitan sertifikat hak milik dilakukan atas permintaan dari yang berkepentingan (dalam hal ini adalah Termohon Kasasi) secara tertulis kepada Menteri melalui Pemohon Kasasi dimana Termohon Kasasi wajib menyerahkan formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani Termohon Kasasi atau kuasanya di atas meterai cukup beserta dokumen persyaratan permohonan untuk diserahkan melalui loket pelayanan pada Pemohon Kasasi yang akan menerima dan memeriksa seluruh dokumen permohonan tersebut;

49. Bahwa dalam hal Termohon Kasasi tidak memenuhi ketentuan yang terdapat dalam Pasal 9 ayat (1) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 *juncto* Pasal 11 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 *juncto* Pasal 13 PP 24 Tahun 1997 *juncto* Lampiran II Perka Bpn Nomor 1 Tahun 2010 *juncto* Lampiran III Perka Bpn Nomor 1 Tahun 2010 maka Pemohon



Kasasi sebagai lembaga negara di bidang pertanahan/agraria yang dalam setiap tindakannya harus selalu berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak mungkin menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah pengganti tanpa adanya permohonan dari Termohon Kasasi dan justru apabila Pemohon Kasasi menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah pengganti tanpa adanya permohonan dari Termohon Kasasi maka hal tersebut akan bertentangan dengan kewenangan hukum Pemohon Kasasi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Pernyataan Dewanto 17 April 2008 dimana produk hukum yang diterbitkan oleh Pemohon Kasasi dapat digugat melalui Peradilan Tata Usaha Negara yang berwenang dengan alasan prosedur penerbitannya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

50. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam bagian latar belakang memori kasasi ini maka Pemohon Kasasi memperlakukan seluruh pihak yang berkepentingan secara sama tanpa membeda-bedakan satu dengan lainnya (*equality before the law*) dan oleh karenanya baik dalam proses (i) Penerbitan SHPL Nomor 1 atas nama Turut Termohon Kasasi II telah didahului dengan diajukannya permohonan oleh Turut Termohon Kasasi II, (ii) Penerbitan SHGB Nomor 397 atas nama Turut Termohon Kasasi I telah didahului dengan diajukannya permohonan oleh Turut Termohon Kasasi I maupun (iii) Pendaftaran Peralihan Hak SHGB Nomor 01020 atas nama Turut Termohon Kasasi III telah didahului dengan diajukannya permohonan oleh Turut Termohon Kasasi III dan oleh karenanya hal tersebut juga harus berlaku sama bagi Termohon Kasasi yang dalam halmenginginkan Sertifikat Hak Milik atas tanah agar terdaftar atas namanya sekiranya wajib untuk mengajukan permohonan pemberian hak milik kepada Pemohon Kasasi dengan dilengkapinya seluruh data fisik dan data yuridis yang dipersyaratkan;
51. Bahwa perbuatan Pemohon Kasasi dalam menandatangani Pernyataan Dewanto 17 April 2008 sepatutnya dikategorikan sebagai menjalankan wewenangnya dalam bidang hukum publik yaitu dengan menegaskan kewenangan Pemohon Kasasi dalam Pernyataan Dewanto 17 April 2008 untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah sepanjang dilakukan sesuai dengan prosedur yaitu pihak ketiga wajib terlebih dahulu mengajukan permohonan yang telah dilengkapi dengan seluruh persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan terkait dimana hal



demikian merupakan ranah hukum administrasi negara khususnya dalam bidang administrasi pertanahan;

52. Bahwa sekalipun perbuatan Pemohon Kasasi dikategorikan dalam ranah hukum publik namun apabila Termohon Kasasi berusaha untuk menyetakan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin agar berpendapat perbuatan hukum Pemohon Kasasi tersebut sebagai perbuatan hukum perdata maka keberlakuan ketentuan "Pemohon Kasasi akan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut atas nama Termohon Kasasi" harus dipandang sebagai suatu perikatan dengan syarat tangguh yaitu sepanjang "sesuai dengan prosedur" berdasarkan ketentuan Pasal 1253 *juncto* 1263 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai "KUHPer") yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* Pasal 1253 KUHPer:

"Suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggguhkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut";

*Vide* Pasal 1263 KUHPer:

"Suatu perikatan dengan syarat tangguh adalah suatu perikatan yang bergantung pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, atau yang bergantung pada suatu hal yang sudah terjadi tetapi tidak diketahui oleh kedua belah pihak";

Dalam hal yang pertama perikatan tidak dapat dilaksanakan sebelum peristiwa telah terjadi...";

53. Bahwa berdasarkan pendapat hukum Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, 2003, Penerbit: PT Intermasa, Jakarta, Cetakan 31 dalam halaman 128 yang berbunyi sebagai berikut:

"Perikatan bersyarat adalah suatu perikatan yang digantungkan pada suatu kejadian di kemudian hari, yang masih belum tentu akan atau tidak terjadi. Pertama mungkin untuk memperjanjikan, bahwa perikatan itu barulah akan lahir, apabila kejadian yang belum tentu itu timbul. Suatu perjanjian yang demikian itu, menggantungkan adanya suatu perikatan pada suatu syarat yang menunda atau mempertangguhkan (*opschortende voorwaarde*)";



54. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah salah dalam menerapkan hukum yang berlaku sebab seharusnya kewajiban hukum bagi Pemohon Kasasi dalam Pernyataan Dewanto 17 April 2008 belum timbul dikarenakan bergantung pada syarat yang menunda yaitu harus diajukannya permohonan pemberian hak oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi sesuai dengan prosedur yang diatur antara lain dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 *juncto* Pasal 11 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 *juncto* Pasal 13 PP 24 Tahun 1997 *juncto* Lampiran II Perka Bpn Nomor 1 Tahun 2010 *juncto* Lampiran III Perka Bpn Nomor 1 Tahun 2010;
55. Bahwa dapat Pemohon Kasasi tegaskan bahwa Termohon Kasasi maupun pihak yang diberikan kuasa olehnya sama sekali tidak pernah mengajukan permohonan pemberian hak milik kepada Pemohon Kasasi untuk diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah pengganti atas nama Termohon Kasasi;
56. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah mengabaikan fakta persidangan berupa keterangan saksi Bachtiar dan keterangan saksi Suharsono yang keduanya diberikan pada persidangan Pengadilan Negeri Tanjung yang menyatakan walaupun Termohon Kasasi telah menerima tanah pengganti namun terhadap tanah pengganti tersebut tidak pernah diajukan permohonan hak miliknya oleh Termohon Kasasi sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah salah dalam menerapkan hukum yang berlaku khususnya dalam menyatakan Pemohon Kasasi;
57. Bahwa berdasarkan keterangan ahli Zakiyah S.H., M.H., dalam persidangan pada Pengadilan Negeri Tanjung telah menerangkan tentang wanprestasi dimana wanprestasi berarti prestasi yang buruk. Dalam hal ini wanprestasi berarti tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dan disepakati para pihak namun tidak dilaksanakan oleh pihak yang dinyatakan wanprestasi. Adapun bentuk-bentuk wanprestasi sebagai berikut:
  - (i) Tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan;
  - (ii) Melaksanakan perjanjian tetapi tidak seperti apa yang diperjanjikan;
  - (iii) Terlambat melaksanakan prestasi dan;
  - (iv) Melaksanakan sesuatu apa yang dilarang dalam perjanjian;
58. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin salah dalam menerapkan hukum maupun



memberikan pertimbangan hukum dalam menyatakan (i) Pemohon Kasasi telah terbukti tidak/belum memenuhi hak Pemohon Kasasi untuk mendapatkan tukar guling tanah dan (ii) Pemohon Kasasi telah wanprestasi dan (iii) Pemohon Kasasi layak untuk dinyatakan lalai untuk memenuhi hak Termohon Kasasi mendapatkan ganti lahan/tanahnya yang sudah diserahkan untuk Proyek PLTU sebab:

- Pemohon Kasasi tidak pernah sekalipun menjanjikan kepada Termohon Kasasi untuk memberikan tanah pengganti;
- Pemohon Kasasi menyatakan akan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah pengganti atas nama Termohon Kasasi sesuai prosedur hukum yang berlaku yaitu didahului dengan diajukannya permohonan hak milik sebagaimana yang diatur antara lain dalam Pasal 9 ayat (1) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 *juncto* Pasal 11 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 *juncto* Pasal 13 PP 24 Tahun 1997 *juncto* Lampiran II Perka Bpn Nomor 1 Tahun 2010 *juncto* Lampiran III Perka Bpn Nomor 1 Tahun 2010 dan;
- Tindakan Pemohon Kasasi yang belum menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah pengganti tidak dapat dikatakan wanprestasi sebab kewajiban hukum tersebut masih tertanggung atau belum muncul dikarenakan Termohon Kasasi belum melakukan kewajibannya untuk mengikuti prosedur yang berlaku yaitu didahului dengan pengajuan permohonan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah pengganti;

59. Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah terbukti secara sah dan meyakinkan telah salah dalam memberikan pertimbangan hukum maupun salah dalam menerapkan hukum yang berlaku dan oleh karenanya mohon sekiranya agar Majelis Hakim Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin dan menyatakan menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi;

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah melampaui batas wewenang (*ultra vires*) dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Pelampauan batas wewenang (*ultra vires*) dalam memerintahkan Pemohon Kasasi untuk memberikan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi;

60. Bahwa Pemohon Kasasi dengan tegas menolak amar Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang berbunyi sebagai berikut:

“Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk memberikan tanah pengganti kepada Penggugat yang nilainya sama dengan tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong seluas 27.000 m<sup>2</sup> yang semula akan diberikan kepada Penggugat”;

61. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 178 ayat (2) dan (3) *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR)/Pasal 189 ayat (2) dan ayat (3) *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura* (Rbg) yang berbunyi sebagai berikut:
  - (2) “Hakim itu wajib mengadili semua bagian tuntutan”;
  - (3) Ia dilarang menjatuhkan keputusan atas perkara yang tidak dituntut, atau memberikan lebih daripada yang dituntut”;
62. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 50 Rv yang berbunyi sebagai berikut:
  - (2) “Mereka wajib memberi putusan tentang semua hal yang dituntut”;
  - (3) Mereka dilarang memberikan putusan tentang hal-hal yang tidak dituntut atau memberikan lebih daripada yang dituntut”;
63. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 29 K/Sip/1950 memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

“Hakim dilarang untuk menjatuhkan putusan atas hal-hal yang tidak diminta/digugat atau mengabulkan lebih daripada apa yang diminta/digugat”;
64. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 339 K/Sip/1969 tanggal 21 Februari 1970 memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

“Putusan yang menyimpang dari isi tuntutan baik karena meliputi hanya sebagian dari tuntutan maupun karena meliputi lebih dari yang dituntutkan, harus dibatalkan karena tidak sesuai dengan Hukum Acara Perdata yaitu melanggar Pasal 178 HIR”;
65. Bahwa berdasarkan pendapat hukum Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, 1985, Penerbit: Liberty, Yogyakarta, Edisi Ketiga berbunyi sebagai berikut:

“Hakim wajib mengadili semua bagian dari tuntutan dan dilarang menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih daripada dituntut”;
66. Bahwa berdasarkan pendapat hukum Sarwono, S.H., M.Hum., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*, 2011, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Pertama, Edisi Kesatu dalam halaman 233 berbunyi sebagai berikut:

Halaman 92 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



“Amar putusan yang tidak sesuai dengan petitum dan atau melebihi daripada isi petitum yang diajukan oleh Penggugat menurut Pasal 178 ayat (3) HIR *juncto* Pasal 189 ayat (3) RBg. Keputusan tersebut dapat dikatakan sebagai keputusan yang cacat hukum dan dapat batal demi hukum...”;

67. Bahwa telah terdapat ketidaksesuaian terkait duduknya perkara *a quo* dengan apa yang diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin sebab:

(i) Kedudukan hukum Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* hanya sebagai lembaga pertanahan yang tugas pokok dan fungsinya menjaga tertibnya administrasi pertanahan melalui antara lain kegiatan pendaftaran tanah;

(ii) Dalam perkara *a quo*, Pemohon Kasasi hanya menyatakan “Pemohon Kasasi akan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut atas nama Termohon Kasasi sesuai dengan prosedur” sebagaimana termaktub dalam Pernyataan Dewanto 17 April 2008 dan;

(iii) Namun Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin justru secara telah tidak berwenang menghukum Pemohon Kasasi untuk memberikan tanah yang nilainya sama dengan tanah yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong seluas 27.000 m<sup>2</sup> yang semula akan diberikan kepada Termohon Kasasi;

68. Bahwa bagaimana mungkin Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin memerintahkan Pemohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II untuk memberikan tanah yang nilainya sama dengan tanah yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong seluas 27.000 m<sup>2</sup> yang semula akan diberikan kepada Termohon Kasasi padahal telah terbukti dalam fakta persidangan baik Pemohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II tidak pernah menjanjikan untuk memberikantanah yang nilainya sama dengan tanah yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong seluas 27.000 m<sup>2</sup>;

69. Bahwa Pemohon Kasasi dengan tegas menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang telah salah dalam memberikan pertimbangan hukum sebagaimana termaktub pada halaman



12 *juncto* halaman 13 Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* halaman 12 Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin:

“Benar bahwa ternyata tanah pengganti tersebut bermasalah (milik orang lain), sehingga sampai dengan saat ini Penggugat tidak/belum memperoleh haknya mendapat tukar guling tanah tersebut”;

*Vide* halaman 13 Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin:

“Menimbang, bahwa sampai saat ini Penggugat tidak/belum menerima tanah pengganti tersebut karena ternyata tanah pengganti yang diserahkan kepadanya bermasalah dan merupakan milik orang lain”;

70. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin secara nyata telah terbukti melampaui batas wewenangnya sebab tidak jelasnya rujukan tanah yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong seluas 27.000 m<sup>2</sup> dimana berdasarkan bukti-bukti yang terungkap pada fakta persidangan maka:

- (i) Berdasarkan Pernyataan Dewanto 17 April 2008 (*vide* bukti P-5 dan bukti T.I-20) maka Dewanto menyatakan akan membayar Rp35.000.000,00 untuk pembelian tanah oleh Termohon Kasasi dari Suriani bin Ayas di Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, sesuai gambar terlampir;
- (ii) Berdasarkan Surat Keterangan Keadaan Tanah Nomor 37/KET/TN.XII/97 tanggal 29 Desember 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Kapar dan diketahui oleh Camat Murung Pudak (bukti tanah dikuasai oleh Suriani seluas panjang 205 meter dan 214 meter dengan lebar 45 meter, 117 meter, 93 meter dan 13 meter) (*vide* bukti T.III-18) yang menyatakan bahwa tanah pengganti yang terletak di di Jalan Kadaman, Desa Kapar, RT X, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong sebagaimana diserahkan oleh Turut Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi semula dimiliki oleh Suriani seluas 27.000 m<sup>2</sup>;
- (iii) Berdasarkan Kuitansi Pembayaran Tanah (*vide* bukti T.III-17) maka telah dilakukannya pembayaran ganti rugi tanah dan tanam tumbuh yang ada di atasnya seluas 27000 m<sup>2</sup> hak milik a.n. Suriani terletak di Jalan Kadaman RT X Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak tanggal 19 April 2008 oleh Turut Termohon Kasasi II atas



penyerahan tanah pengganti yang terletak di Desa Kadaman kepada Termohon Kasasi;

- (iv) Berdasarkan Hasil Pengukuran Tanah Pengganti (vide bukti T.III-53) maka tanah Suriani bin Ayas terletak di Jalan Kadaman RT X Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak bukan di lokasi sebagaimana ditentukan sendiri secara melampaui batas wewenangnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin;
- (v) Berdasarkan Gambar Ukur (vide bukti T.I-45) maka tanah Suriani bin Ayas sebagaimana dimaksud dalam Pernyataan Dewanto 17 April 2008 terletak di Jalan Kadaman RT X Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak bukan di lokasi sebagaimana ditentukan sendiri secara melampaui batas wewenangnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin;
- (vi) Berdasarkan Keterangan Saksi Fachruddin maka tanah Suriani seluas 27.000 m<sup>2</sup> dan terletak di Jalan Kadaman RT X Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong bukan di lokasi sebagaimana ditentukan sendiri secara melampaui batas wewenangnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin;
- (vii) Berdasarkan keterangan saksi Suharsono maka Termohon Kasasi telah diserahkan tanah pengganti yang terletak di Jalan Kadaman RT X Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong bukan di lokasi sebagaimana ditentukan sendiri secara melampaui batas wewenangnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin;
- (viii) Berdasarkan Keterangan Saksi Bachtiar maka Termohon Kasasi telah diserahkan tanah pengganti yang terletak di Jalan Kadaman RT X Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong bukan di lokasi sebagaimana ditentukan sendiri secara melampaui batas wewenangnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin;
- (ix) Berdasarkan pemeriksaan setempat maka tanah Suriani bin Ayas yang merupakan tanah pengganti yang telah diukur oleh Turut Termohon Kasasi II terletak di Jalan Kadaman RT X Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong sedangkan tanah yang diakui secara sepihak oleh Termohon Kasasi terletak di Unggung, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong;



Pelampauan batas wewenang (*ultra vires*) dalam memerintahkan Pemohon Kasasi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*);

71. Bahwa Pemohon Kasasi dengan tegas menolak pertimbangan hukum dalam halaman 13 Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa untuk menjamin agar Penggugat segera dapat menerima tanah pengganti tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin menetapkan uang paksa Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari yang harus di bayar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III apabila lalai memenuhi isi putusan ini, dihitung dari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya isi putusan”;

72. Bahwa Pemohon Kasasi dengan tegas menolak amar Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang berbunyi sebagai berikut:

“Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/hari apabila lalai melaksanakan putusan ini yang dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap”;

73. Bahwa sebagaimana telah Pemohon Kasasi uraikan di atas maka Pemohon Kasasi tidak memiliki kapasitas hukum untuk memberikan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi sebab berdasarkan Pernyataan Dewanto 17 April 2008 maka “Pemohon Kasasi akan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut atas nama Termohon Kasasi sesuai dengan prosedur” dan oleh karenanya bagaimana mungkin Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/hari kepada Termohon Kasasi dalam hal Pemohon Kasasi tidak memberikan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi yang nilainya sama dengan tanah yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong seluas 27.000 m<sup>2</sup> yang semula akan diberikan kepada Termohon Kasasi padahal transaksi penyerahan tanah pengganti merupakan hubungan hukum antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi II;

74. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah terbukti secara sah dan meyakinkan telah menjatuhkan putusan dengan melampaui batas kewenangannya yang mana hal tersebut bertentangan dengan Ketentuan Pasal 189 ayat (3) RBG (Pasal 178 ayat (3) HIR) dan oleh karenanya sudah sepatutnya



Majelis Hakim Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin dan menyatakan menerima Permohonan Kasasi Pemohon Kasasi;

III. Dalam Rekonvensi:

Pengembalian hak atas SHM 1906 bertentangan dengan kewajiban hukum Termohon Kasasi dan peraturan perundang-undangan;

75. Bahwa Pemohon Kasasi setuju dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang menolak dalil Termohon Kasasi yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* halaman 12 Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin:

“Menimbang, bahwa tuntutan pokok dari gugatan Penggugat adalah mohon agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik tanah yang terletak di Jalan Gunung Bata RT 01/01 Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong dengan SHM Nomor 1906, menyatakan tidak sah menurut hukum tindakan Tergugat II yang membatalkan sertifikat tersebut dan memerintahkan agar Tergugat II menghidupkan kembali SHM Nomor 1906 tersebut;

Menimbang, bahwa lahan bekas SHM Nomor 1906 tersebut saat ini sudah menjadi bagian tak terpisahkan dari sertifikat HPL Nomor 1/Mabu'un dimana Sertifikat HPL Nomor 1 ini telah berubah pula menjadi Sertifikat HGB Nomor 1020 dan Sertifikat HGB Nomor 397, apalagi secara kenyataan pada lahan tersebut sudah dibangun dan dioperasikan PLTU yang sangat berguna untuk kepentingan tersedianya tenaga listrik untuk masyarakat Kabupaten Tabalong;

Menimbang, bahwa dengan alasan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin tidak dapat mengabulkan tuntutan tersebut”;

76. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan tegas dalil Termohon Kasasi sebagaimana yang termaktub dalam gugatan maupun memori banding yang menuntut agar Pemohon Kasasi mengembalikan status dan hak kepemilikan atas tanah Nomor 1906 kepada Termohon Kasasi secara utuh sebab tuntutan Termohon Kasasi agar dihidupkannya kembali SHM Nomor 1906 dapat mengakibatkan tidak tercapainya tertib administrasi dalam bidang pertanahan bahkan dapat mengakibatkan tumpang tindih hak-hak atas tanah tersebut dimana berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan sebagaimana Pemohon Kasasi uraikan di atas maka seharusnya apabila suatu hak atas tanah telah dilepaskan maka mengakibatkan hak atas tanah tersebut hapus dan sertifikat yang



mendasari hak atas tanah tersebut harus untuk dinyatakan tidak berlaku lagi;

77. Bahwa sebagaimana telah Pemohon Kasasi uraikan dalam bagian konvensi di atas maka hak Termohon Kasasi atas tanah telah hapus dan SHM Nomor 1906 sudah dinyatakan dimatikan atau tidak berlaku lagi;
78. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah salah dalam menerapkan hukum untuk memeriksa dan memutus gugatan rekonsvansi perkara *a quo* sebab seharusnya dikarenakan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah mengakui hak Termohon Kasasi atas tanah telah hapus dan SHM Nomor 1906 sudah dinyatakan dimatikan atau tidak berlaku lagi maka wajib bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin untuk mengabulkan gugatan rekonsvansi Pemohon Kasasi yang meminta ditegaskannya perihal hapusnya hak Termohon Kasasi tersebut dalam putusannya;
79. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas maka tuntutan Termohon Kasasi agar dihidupkannya kembali SHM Nomor 1906 telah bertentangan dengan kewajiban hukum Termohon Kasasi sendiri yang seharusnya tidak mengusik-usik tanah yang sudah dilepaskannya dan oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung menyempurnakan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung dan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin dengan menyatakan Termohon Kasasi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan menuntut sesuatu hal yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri dan sekiranya Majelis Hakim Mahkamah Agung menerima bagian rekonsvansi dari Pemohon Kasasi ini;

Penerbitan dan pendaftaran hak atas tanah dalam SHPL Nomor 1, SHGB Nomor 397 dan SHGB Nomor 01020 telah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Penerbitan SHPL Nomor 1 atas nama Turut Termohon Kasasi II telah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

80. Berdasarkan Ketentuan Pasal 67 ayat (1) *juncto* Pasal 68 ayat (1) *juncto* Pasal 69 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut sebagai "Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999") yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 67:



- (1) Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada:
  - a. Instansi pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
  - b. ...;

(2) ...;

Pasal 68:

- (1) Permohonan hak pengelolaan diajukan secara tertulis;

Pasal 69:

Permohonan hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) dilampiri dengan:

- a. Fotokopi identitas Pemohon atau surat keputusan pembentukannya atau akta pendirian perusahaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
- c. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah;
- d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- e. Surat persetujuan atau rekomendasi dari instansi terkait apabila diperlukan;
- f. Surat ukur apabila ada;
- g. Surat pernyataan atau bukti bahwa seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah”;

81. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam bagian latar belakang memorikisasi ini maka Pemohon Kasasi telah menerima permohonan penerbitansertifikat hak pengelolaan atas tanah pengganti melalui Surat Permohonan Sdr. Drs. Abdel Fadillah, M.Si., Sekretaris Daerah Kabupaten Tabalong tanggal 19 November 2008 (vide bukti T.III-20 dan bukti T.II-2) beserta seluruh dokumen yang dipersyaratkan guna memenuhi seluruh persyaratanhubungan dengan penerbitan SHPL Nomor 1 atas nama Turut Termohon Kasasi II sebagaimana diatur dalam Pasal 69 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999;

82. Bahwa baik Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional ProvinsiKalimantan Selatan maupun Kepala Badan Pertanahan Nasional RepublikIndonesia telah melakukan pemeriksaan dan penelitian kelengkapan datayuridis dan data fisik atas berkas permohonan hak



pengelolaan atas tanah yang diteruskan oleh Pemohon Kasasi serta menyatakan data yuridis dan data fisik atas permohonan Turut Termohon Kasasi II telah lengkap;

83. Bahwa selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah menerbitkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16-HPL-BPN.RI/2009 tanggal 26 Mei 2009 (vide bukti T.II-14) yang memberikan hak pengelolaan bagi Turut Termohon Kasasi II dan oleh karenanya Pemohon Kasasi dapat membukukan dan mendaftarkan hak tersebut dengan diterbitkannya SHPL Nomor 1 pada tanggal 28 Mei 2009 yang terdaftar atas nama Turut Termohon Kasasi II (vide bukti T.III-29);

84. Bahwa dengan telah dilaluinya seluruh proses pemberian hak pengelolaan beserta pendaftaran haknya dalam SHPL Nomor 1 yang terdaftar atas nama Turut Termohon Kasasi II serta telah diakuinya perihal tersebut oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin maka mohon sekiranya agar Majelis Hakim Mahkamah Agung menyempurnakan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung dan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin dengan menyatakan penerbitan SHPL Nomor 1 yang terdaftar atas nama Turut Termohon Kasasi II telah sah dan sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sekiranya Majelis Hakim Mahkamah Agung menerima bagian rekonvensi dari Pemohon Kasasi ini;

Penerbitan SHGB Nomor 397 atas nama Turut Termohon Kasasi I telah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

85. Berdasarkan Ketentuan Pasal 32 sampai Pasal 39 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 yang berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 32:

(1) Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

Pasal 33:

(1) Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis;

(2) Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat:

1. Keterangan mengenai Pemohon;



- a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
- b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
  - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kavling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
  - c. Jenis tanah (pertanian, non pertanian);
  - d. Rencana penggunaan tanah;
  - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);
3. Lain-lain:
  - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh Pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
  - b. Keterangan lain yang dianggap perlu;

**Pasal 34:**

Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dilampiri dengan:

1. Non fasilitas penanaman modal:
  - a. Mengenai Pemohon:

Jika perorangan: fotokopi surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;

Jika badan hukum: fotokopi akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - b. Mengenai tanahnya:
    1. Data yuridis: sertifikat, girik, surat kavling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah



- yang telah dibeli dari pemerintah, PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
2. Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada;
  3. Surat lain yang dianggap perlu;
- c. Surat Pernyataan Pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh Pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh lampiran 3;
2. Fasilitas penanaman modal:
- a. Fotokopi identitas permohonan atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;
  - b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
  - c. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - e. Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau Surat Persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau Surat Persetujuan Prinsip dari Departemen Teknis Bagi Non Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing;
  - f. Surat ukur apabila ada;

**Pasal 35:**

Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;

**Pasal 36:**

Setelah berkas Pemohon diterima, Kepala Kantor Pertanahan:

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
2. Mencatat pada formulir isian sesuai contoh Lampiran 4;
3. Memberitahukan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian sesuai contoh Lampiran 5;
4. Memberitahukan kepada Pemohon untuk membayar biaya untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai contoh Lampiran 6;



Pasal 37:

- (1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran datayuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimanadimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran;
- (3) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:
  - a. Kepala Seksi Hak atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis atau data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*kojnstatering rapport*), sesuai contoh Lampiran 7 atau;
  - b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara, sesuai contoh Lampiran 8 atau;
  - c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah sesuai contoh Lampiran 9;
- (4) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada Pemohon untuk melengkapinya;
- (5) Dalam hal keputusan pemberian hak guna bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian hak guna bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya;



- (6) Dalam hal keputusan pemberian hak guna bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya sesuai contoh Lampiran 10;

Pasal 38:

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-Hak atas Tanah untuk:
1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 11;
  2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya;
- (2) Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (6) dan memeriksa kelayakan permohonan hak guna bangunan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (3) Dalam hal keputusan pemberian hak guna bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian hak guna bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya;
- (4) Dalam hal keputusan pemberian hak guna bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya. Sesuai contoh Lampiran 12;

Pasal 39:



- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (4), Menteri memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk:
    1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 13;
    2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya;
  - (2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan mempertimbangkan pendapat dan Pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (4) dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - (3) Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (4), Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya”;
86. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam bagian latar belakang memori kasasi ini maka Pemohon Kasasi telah menerima permohonan pemberian hak guna bangunan bagi Turut Termohon I atas tanah miliknya yang terdaftar dalam SHPL Nomor 1 melalui Surat Permohonan Pemberian Hak Guna Bangunan tanggal 7 Desember 2009 (vide bukti T.I-2) beserta seluruh dokumen hukum sehubungan dengan penerbitan SHGB Nomor 397 sebagaimana dipersyaratkan dalam Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 dan Lampiran II Perka Bpn Nomor 1 Tahun 2010 kemudian Pemohon Kasasi pun telah menerima permohonan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan seluas 100,2 ha oleh Turut Termohon Kasasi I melalui Surat Nomor 321/MSW/H/BPN-TBL/6/2010 tanggal 2 Juni 2010 (vide bukti T.I-3) sebagaimana telah dilengkapi dengan dokumentasi hukum lain yang dipersyaratkan dan oleh karenanya Pemohon Kasasi melakukan pemeriksaan dan penelitian kelengkapan data yuridis dan data fisik yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi I;
87. Bahwa atas permohonan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah lengkap tersebut maka Pemohon Kasasi telah menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 71/HGB/BPN.63.09/2010 tanggal 5 Juli 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas Makmur Sejahtera Wisesa (*in casu* Turut Termohon Kasasi I) dan oleh karenanya Pemohon Kasasi dapat membukukan dan mendaftarkan hak tersebut dengan diterbitkannya SHGB Nomor 397 pada tanggal 6 Juli 2010 yang terdaftar atas nama Turut Termohon Kasasi I (vide bukti T.I-19);

88. Bahwa dengan telah dilaluinya seluruh proses pemberian hak guna bangunan beserta pendaftaran haknya dalam SHGB Nomor 397 yang terdaftar atas nama Turut Termohon Kasasi I serta telah diakuinya perihal tersebut oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin maka mohon sekiranya agar Majelis Hakim Mahkamah Agung menyempurnakan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung dan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin dengan menyatakan penerbitan SHGB Nomor 397 yang terdaftar atas nama Turut Termohon Kasasi I telah sah dan sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sekiranya Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia menerima bagian rekonsensi dari Pemohon Kasasi ini;

Pendaftaran Peralihan SHGB Nomor 01020 atas nama Turut Termohon Kasasi III telah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

89. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam bagian latar belakang memori kasasi ini maka Turut Termohon Kasasi III telah mengajukan Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan atas Tanah seluas 417.997 m<sup>2</sup> yang diperoleh Turut Termohon Kasasi III dari Turut Termohon Kasasi I dengan melampirkan dokumen yang dipersyaratkan dalam Lampiran II Perka Bpn Nomor 1 Tahun 2010 termasuk tetapi tidak terbatas pada permohonan pendaftaran peralihan, Salinan Perjanjian Kerja Sama Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Tabalong Guna Pembangunan dan Pengoperasian Pembangkit Listrik Tenaga Uap 2 x 100 MW di Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana telah di *waarmerking*/didaftarkan oleh Sudarmadi, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tabalong pada *Waarmerking* Nomor 02/W-NOT/III/2014 tanggal 12 Maret 2014, Akta Jual Beli Nomor 149 yang dibuat di hadapan PPAT Sudarmadi (vide bukti T.IV-1, bukti T.IV-2, bukti T.IV-3, bukti T.IV-4, bukti T.IV-5, bukti T.IV-6, bukti T.IV-7, bukti T.IV-8, bukti T.IV-9, bukti T.IV-10 dan bukti T.IV-11) dan oleh karenanya pada tanggal 19 Desember 2014 Pemohon Kasasi telah mendaftarkan peralihan hak guna bangunan atas tanah dari Turut Termohon Kasasi I

Halaman 106 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



kepada Turut Termohon Kasasi III mengingat telah terpenuhinya dokumen-dokumen hukum yang dipersyaratkan sesuai prosedur pendaftaran peralihan berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Lampiran II Perka Bpn Nomor 1 Tahun 2010;

90. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa pendaftaran peralihan hak guna bangunan Nomor 01020/Mabu'un yang terdaftar atas nama Turut Termohon Kasasi III telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan oleh karenanya mohon sekiranya agar Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Pemohon Kasasi telah tepat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01020/Mabu'un yang terdaftar atas nama Turut Termohon Kasasi III;

91. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa pendaftaran peralihan SHGB Nomor 01020 yang terdaftar atas nama Turut Termohon Kasasi III sebagaimana hal tersebut telah dinyatakan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin dan oleh karenanya mohon sekiranya agar Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia menyempurnakan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung dan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin dengan menyatakan pendaftaran peralihan SHGB Nomor 01020 yang terdaftar atas nama Turut Termohon Kasasi III telah sah dan sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sekiranya Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia menerima bagian rekonsvansi dari Pemohon Kasasi ini;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat I/Terbanding I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- (i) *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah dalam menyatakan Pemohon Kasasi wanprestasi;
  - Pemohon Kasasi tidak dapat dinyatakan wanprestasi sebab Surat Pernyataan 17 April 2008 tidak dapat dikategorikan sebagai perjanjian;
  - Pemohon Kasasi tidak dapat dinyatakan wanprestasi sebab Surat Pernyataan 17 April 2008 bukan dibuat oleh Pemohon Kasasi;
  - Pemohon Kasasi tidak dapat dinyatakan wanprestasi sebab Turut Termohon Kasasi II telah menerima Rp35.000.000,00 untuk pembelian



- tanah pengganti sesuai Surat Pernyataan 17 April 2008 (dimana selanjutnya tanah pengganti itu diserahkan kepada Termohon Kasasi);
- Pemohon Kasasi tidak dapat dinyatakan wanprestasi sebab Pemohon Kasasi tidak memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah;
- (ii) *Judex Facti* Tingkat Banding salah dalam menyatakan tanah pengganti bermasalah;
- Tanah bermasalah di Kelurahan Belimbing Raya VS tanah pengganti di Desa Kapar;
  - *Judex Facti* Tingkat Banding mengabaikan hasil Pemeriksaan Setempat tanggal 19 Juli 2016;
- (iii) *Judex Facti* Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum sebab tanah pengganti sudah diserahkan oleh Turut Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi;
- (iv) *Judex Facti* Tingkat Banding telah melampaui batas wewenang (*ultra petita*);
- (v) Pemohon Kasasi tidak memenuhi kriteria untuk dapat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*);

Dalam Rekonvensi:

- (vi) Pemohon Kasasi merupakan pemegang hak atas tanah berdasarkan SHGB Nomor 397;
- (vii) Termohon Kasasi telah mencemarkan reputasi Pemohon Kasasi;

I. Latar Belakang:

Pemahaman transaksi antara Turut Termohon Kasasi II (*in casu* Bupati Tabalong) dan Termohon Kasasi (*in casu* Yongkie Soukotta);

1. Bahwa dikarenakan Majelis Hakim Tingkat Banding keliru dalam menarik garis hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi II dan Turut Termohon Kasasi III maka Pemohon Kasasi akan menerangkan kembali hal tersebut agar Majelis Hakim Tingkat Kasasi terang benderang dalam menilai perkara *a quo* serta tidak terjebak dalam kekeliruan pemahaman dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding;
2. Bahwa Turut Termohon Kasasi II merupakan Pemerintah Kabupaten Tabalong yang memiliki tanah seluas 100,2 ha yang terletak di Kelurahan Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan terhitung sejak tahun 1994 (vide bukti T.III-22) sekalipun tanah tersebut belum dimanfaatkan dan belum diterbitkan sertifikatnya;

Halaman 108 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



3. Bahwa Termohon Kasasi merupakan individu Warga Negara Indonesia yang bernama Yongkie Soukotta yang mengaku-ngaku dahulu memiliki tanah seluas 16.439 m<sup>2</sup> di Kelurahan Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan terhitung sejak tahun 2004 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1906/Mabuun yang terdaftar atas nama Yongkie Soukotta (“SHM Nomor 1906”) (vide bukti T.II-1) dimanapenerbitan SHM Nomor 1906 patut diduga melanggar hak Turut Termohon Kasasi II (sebagai catatan hukum hanya Termohon Kasasi yang memiliki sertifikat hak atas tanah sedangkan masyarakat lain tidak memiliki sertifikat hak atas tanah padahal lokasi lahan sebagaimana termaktub dalam SHM Nomor 1906 terletak di tengah-tengah areal yang dimiliki oleh Turut Termohon Kasasi II;
4. Bahwa pada sekitar tahun 2006 pada saat Turut Termohon Kasasi II akan menggunakan tanahnya tersebut, Turut Termohon Kasasi II baru mengetahui bahwa di tanah milik Turut Termohon Kasasi II tersebut telah dikuasai atau ditempati tanpa alas hak yang sah oleh masyarakat yang menggarap tanah milik Turut Termohon Kasasi II antara lain untuk membangun pondok maupun kebun-kebun termasuk ditempati oleh Termohon Kasasi;
5. Bahwa dikarenakan akan menggunakan tanahnya tersebut, Turut Termohon Kasasi II kembali menginventarisir pihak-pihak manakah yang menguasai dan menempati tanahnya tersebut dengan memberikan kompensasi berupa uang tali asih termasuk Termohon Kasasi.;
6. Bahwa Turut Termohon Kasasi II tidak menempuh jalur hukum untuk membatalkan SHM Nomor 1906 sebab pada 1 Maret 2007 dan 9 Juli 2007 Termohon Kasasi telah setuju untuk menyerahkan fisik lahannya dan sebagai imbalannya Termohon Kasasi telah menerima uang tali asih dengan total sebesar Rp145.631.625,00 (seratus empat puluh lima juta enam ratus tiga puluh satu ribu enam ratus dua puluh lima rupiah) namun Termohon Kasasi pada waktu itu tidak langsung menyerahkan asli SHM Nomor 1906 dengan alasan asli SHM Nomor 1906 tersebut masih dicari;
7. Bahwa dikarenakan Turut Termohon Kasasi II membutuhkan tanah tersebut secara mendesak untuk pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (“PLTU”) yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan listrik masyarakat Tabalong dan membuka lapangan kerja bagi masyarakat Tabalong maka Turut Termohon Kasasi II kembali mendatangi dan

Halaman 109 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



- menagih asli SHM Nomor 1906 tersebut kepada Termohon Kasasi karena sudah dibayarnya uang tali asih sesuai dengan kesepakatan;
8. Bahwa Termohon Kasasi berusaha “mencari keuntungan dalam kesempatan (*abuse of condition*)” dengan meminta agar Turut Termohon Kasasi II memperlakukan Termohon Kasasi secara khusus dibandingkan dengan perlakuan Turut Termohon Kasasi II kepada masyarakat penggarap lainnya dikarenakan tanah Termohon Kasasi telah bersertifikat dan oleh karenanya Termohon Kasasi meminta untuk diberikan tanah pengganti;
  9. Bahwa secara hukum dapat saja Turut Termohon Kasasi II untuk menempuh jalur hukum administratif maupun perdata untuk mengajukan pembatalan SHM Nomor 1906 atau menempuh jalur hukum pidana dengan dugaan Termohon Kasasi melakukan penipuan dan/atau penggelapan namun sebagai lembaga pemerintahan daerah yang mengayomi masyarakatnya dan dikarenakan tanah dibutuhkan secara mendesak maka Turut Termohon Kasasi II menyanggupi untuk memberikan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi atas tanah seluas 27.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kadaman, RT X, Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan yang akan diperoleh dari Suriani bin Ayas;
  10. Bahwa di lain pihak, Turut Termohon Kasasi II meminta untuk dibuatnya Surat Pernyataan tanggal 17 April 2008 yang ditandatangani oleh Dewanto selaku *Project Development Manager* Pemohon Kasasi dan Drs. H. Syarwani selaku Turut Termohon Kasasi I (“Surat Pernyataan 17 April 2008”) (vide bukti T.I-20) maka:
    - (i) Dewanto akan membayar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembelian tanah oleh Yongkie Y. Saukotta (*in casu* Termohon Kasasi) dari Suriani bin Ayas di Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, sesuai dengan gambar terlampir dan;
    - (ii) Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong (*in casu* Turut Termohon Kasasi I) akan menerbitkan sertifikat hak milik untuk tanah tersebut atas nama Yongkie Y. Soukotta sesuai prosedur;
  11. Bahwa selanjutnya pada tanggal 17 April 2008 Termohon Kasasi baru menyerahkan asli SHM Nomor 1906 dan menandatangani surat pernyataan penyerahan/pelepasan hak atas tanah tanggal 17 April 2008 yang ditandatangani oleh Yongkie Soukotta (*in casu* Termohon Kasasi)



sebagaimana dibuat di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong (*in casu* Turut Termohon Kasasi I) ("Surat Pernyataan Pelepasan Hak") (vide bukti T.III-14) dimana Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah tersebut dikategorikan sebagai Akta Autentik karena dibuat di hadapan Turut Termohon Kasasi I yang merupakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong selaku pejabat yang berwenang sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUHPer"), Pasal 165 *Het Herziene Indonesisch Reglement* ("HIR") dan Pasal 285 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura* ("RBg");

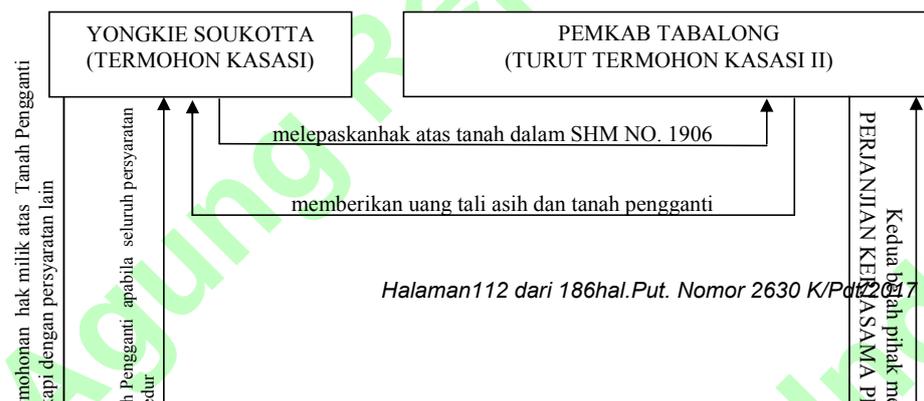
12. Bahwa setelah diteruskannya tanah pengganti seluas 27.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kadaman, RT X, Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong yang dahulu dimiliki oleh Suriani bin Ayas oleh Turut Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi maka selanjutnya Turut Termohon Kasasi II melakukan proses pensertifikatan hak atas tanahnya hingga diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16-HPL-BPN.RI/2009 tanggal 26 Mei 2009 perihal Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kabupaten Tabalong atas tanah terletak di Kelurahan Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong ("SK Pemberian Hak Pengelolaan") (vide bukti T.III-28) dan dibukukan haknya dalam Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Mabuun yang terdaftar atas nama Turut Termohon Kasasi II ("SHPL Nomor 1") (vide bukti T.III-29);
13. Bahwa fakta hukum di atas menjelaskan hubungan hukum sehubungan dengan tanah pengganti merupakan transaksi perdata antara Turut Termohon Kasasi II selaku pejabat publik dengan Termohon Kasasi selaku individu pribadi dan sama sekali tidak ada sangkut pautnya dengan Pemohon Kasasi (guna menghindari keraguan Pemohon Kasasi hanya merupakan pihak yang membangun PLTU);

Pemahaman transaksi antara Turut Termohon Kasasi II (*in casu* Bupati Tabalong) dan Pemohon Kasasi (*in casu* PT Makmur Sejahtera Wisesa);

14. Bahwa selanjutnya pada tanggal 4 November 2009, Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi II selaku pemegang hak pengelolaan atastanah seluas 100,2 ha berdasarkan SHPL Nomor 1 telah menandatangani Perjanjian Kerja Sama Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Tabalong guna pembangunan dan pengoperasian Pembangkit Listrik Tenaga Uap 2 x 30 MW Mulut



- Tambang PKP2B Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan (“Perjanjian Kerja Sama Penggunaan Tanah”) (vide bukti T.I-1);
15. Bahwa kemudian untuk mentaati tertib administrasi pertanahan dan untuk menegaskan haknya atas tanah tersebut maka Pemohon Kasasi telah mengajukan permohonan pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan melalui Surat Pemohon Kasasi Nomor 321/MSW/H/BPN-TBL/6/2010 tanggal 2 Juni 2010 perihal Permohonan Hak Guna Bangunan untuk PLTU beserta dokumentasi hukum yang dipersyaratkan dalam Pasal 34 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan serta Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan kepada Turut Termohon Kasasi I (vide bukti T.I-3, bukti T.I-4, bukti T.I-5, bukti T.I-6, bukti T.I-7, bukti T.I-8, bukti T.I-9, bukti T.I-10, bukti T.I-11, bukti T.I-12, bukti T.I-14, bukti T.I-15 dan bukti T.I-16);
  16. Bahwa selanjutnya dikarenakan data fisik dan data yuridis yang diajukan oleh Pemohon Kasasi telah lengkap maka Turut Termohon Kasasi I menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong Nomor 71/HGB/BPN.63.09/2010 tanggal 5 Juli 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas Makmur Sejahtera Wisesa atas tanah terletak di Kelurahan Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong (“SK Pemberian HGB”) (vide bukti T.I-18) dan membukukan hak guna bangunan Pemohon Kasasi dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 397/Mabu’un tanggal 6 Juli 2010 atas tanah seluas 100,2 ha yang terletak di Kelurahan Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Kalimantan Selatan yang terdaftar atas nama PT Makmur Sejahtera Wisesa (*in casu* Pemohon Kasasi) (“SHGB Nomor 397”) (vide bukti T.I-19);
  17. Bahwa untuk memudahkan Majelis Hakim Tingkat Kasasi dalam memahami duduk pokok perkara *a quo* maka Pemohon Kasasi akan memformulasikannya dalam bagan sebagai berikut:



Halaman 112 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



18. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka telah jelas:

- (i) Kronologis Pemohon Kasasi memiliki tanah sebagaimana terdaftar dalam SHGB Nomor 397 adalah dari Turut Termohon Kasasi II sebab SHGB Nomor 397 diterbitkan di atas hak pengelolaan atas tanah yang terdaftar dalam SHPL Nomor 1 dan;
- (ii) yang memiliki hubungan hukum terkait penyerahan tanah pengganti adalah antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi II sebagai akibat dilepaskannya tanah yang dahulu didalilkan sebagai milik Termohon Kasasi yang terdaftar dalam SHM Nomor 1906 kepada Turut Termohon Kasasi II;

II. Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

*Judex Facti* Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum yang berlaku dengan menyatakan Pemohon Kasasi wanprestasi;

19. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum sebagaimana termaktub dalam halaman 8, halaman 9-10 dan halaman 11 pada putusan banding yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* halaman 8 putusan banding:

“Keterlibatan aktif dari Tergugat I (PT Makmur Sejahtera Wesesa) dalam proyek PLTU terlihat dari:

- Keputusan Bupati Tabalong Nomor 178 tahun 2007 tanggal 7 Agustus 2007 tentang Pemberian Izin Lokasi kepada PT Makmur Sejahtera Wesesa untuk pembangunan PLTU (bukti T I-16);



- Perjanjian Kerja Antara Pemerintah Kabupaten Tabalong dan PT Makmur Sejahtera Wesesa tanggal 4 Nopember 2009 tentang Kerja Sama Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Tabalong guna pembangunan dan pengoperasian PLTU (bukti T I-1);
- Surat Pernyataan Dewanto *Project Development Manager* PT MakmurSejahtera Wesesa, tanggal 17 April 2008 akan membayar untuk pembelian tanah yang diperuntukkan bagi Yongkie Soukotta (Penggugat) (bukti P.5”);

*Vide* halaman 9-10 putusan banding:

“Khusus untuk Penggugat disepakati selain mendapat uang ganti rugi juga mendapat lahan (tukar guling tanah):

- Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak atas tanah tanggal 17 April 2008 yang ditandatangani Penggugat dan diketahui oleh Drs. H. Syarwani selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong, tanah Penggugat seluas 16.439 m<sup>2</sup>, SHM Nomor 1906/Mabu’un (bukti T III-14, P.6);
- Surat Pernyataan Dewanto *Project Development Manager* PT Makmur Sejahtera Wesesa tanggal 17 April 2008, akan membayar pembelian tanah untuk Penggugat milik Suriani bin Ayas Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong;
- Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong akan menerbitkan sertifikat hak milik untuk tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat (Yongkie Soukotta) surat ditandatangani Dewanto dan Kepala Kantor Pertanahan Drs. H. Syarwani (bukti P.5);
- Tanah yang dipersiapkan untuk mengganti tanah Penggugat sudah dipersiapkan dan sudah dibayar (milik Suriani seluas 27.000 m<sup>2</sup> di Kadaman). Yang menerima pembayaran atas nama Bahtiar pada tanggal 19 April 2008 (bukti T III-17, T III-18”);

*Vide* halaman 11 putusan banding:

“Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin dapat menyimpulkan bahwa:

- Benar ada kesepakatan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dengan Penggugat, untuk tanah milik Penggugat yang diserahkan guna keperluan Proyek PLTU, Penggugat mendapat kompensasi berupa uang dan tukar guling tanah;
- Benar bahwa Penggugat sudah menerima kompensasi yang berupa uang;



- Benar bahwa untuk kompensasi yang berupa tukar guling tanah sudah dibayar oleh Tergugat I, lahan yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak seluas 27.000 m<sup>2</sup> milik Suriani bin Ayas;
  - Benar bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menjanjikan tanah pengganti tersebut sampai menjadi sertifikat atas nama Penggugat;
  - Benar bahwa ternyata tanah pengganti tersebut bermasalah (milik orang lain), sehingga sampai dengan saat ini Penggugat tidak/belum memperoleh haknya mendapat tukar guling tanah tersebut”;
20. Bahwa sebagaimana telah Pemohon Kasasi uraikan dalam bagian latar belakang maka pihak yang memiliki hubungan hukum untuk menyerahkan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi adalah Turut Termohon Kasasi II sedangkan Pemohon Kasasi tidak ada hubungannya sebab Pemohon Kasasi tidak memiliki kapasitas hukum untuk membebaskan lahan milik Termohon Kasasi sebab lahan tersebut diklaim merupakan milik Turut Termohon Kasasi II;
21. Bahwa Pemohon Kasasi merasa perlu untuk mengomentari pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding pada putusan banding mengenai keterlibatan aktif Pemohon Kasasi serta pertimbangan hukum mengenai dasar bagi Termohon Kasasi untuk mendapatkan tanah pengganti yang menurut Majelis Hakim Tingkat Banding didasarkan pada:
- (i) Surat Keputusan Bupati Tabalong Nomor 178 Tahun 2007 tanggal 7 Agustus 2007 tentang Pemberian Izin Lokasi kepada PT Makmur Sejahtera Wesesa untuk pembangunan PLTU (“izin lokasi”) (vide bukti T.I-16) padahal perlu dipahami izin lokasi merupakan izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak (sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi) yang mana tanah tersebut telah Pemohon Kasasi peroleh serta telah terdaftar haknya dalam SHGB Nomor 397;
  - (ii) Perjanjian Kerja Sama Penggunaan Tanah (vide bukti T.I-1) dimana perjanjian tersebut ditandatangani antara Pemohon Kasasi dan TurutTermohon Kasasi II serta perjanjian tersebut merupakan dasar Pemohon Kasasi dalam memperoleh SHGB Nomor 397 di atas



tanah dengan hak pengelolaan yang dimiliki oleh Turut Termohon Kasasi II berdasarkan SHPL Nomor 1 dan;

- (iii) Surat Pernyataan 17 April 2008 (vide bukti T.I-20) padahal isinya:
  - (a) Dewanto yang notabene merupakan pihak yang tidak berwenang untuk bertindak untuk dan atas nama Pemohon Kasasi selaku Perseroan Terbatas akan membayar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembelian tanah oleh Yongkie Y. Saukotta (*in casu* Termohon Kasasi) dari Suriani bin Ayas di Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan sesuai dengan gambar terlampir dan;
  - (b) Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong (*in casu* Turut Termohon Kasasi I) akan menerbitkan sertifikat hak milik untuk tanah tersebut atas nama Yongkie Y. Soukotta sesuai prosedur;
- (iv) Surat Pernyataan Pelepasan Hak (vide bukti T.III-14 dan bukti P-6);
- (v) Tanah yang dipersiapkan untuk mengganti tanah Termohon Kasasi sudah dibayar (milik Suriani seluas 27.000 m<sup>2</sup> di Kadaman) dimana yang menerima pembayaran atas tanah tersebut pada tanggal 19 April 2008 adalah Bachtiar (vide bukti T.III-17 dan bukti T.III-18) padahal bukti demikian justru meyakinkan bahwa pihak yang menyerahkan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi adalah Turut Termohon Kasasi II serta tidak adanya keterkaitan dengan Pemohon Kasasi;

Dapat disimpulkan isi seluruh alat bukti surat termaksud sama sekali tidak satupun yang menyatakan baik secara tersirat maupun tersurat mengenai kesepakatan yang diberikan oleh Pemohon Kasasi dalam bentuk apapun untuk memberikan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi;

Pemohon Kasasi tidak dapat dinyatakan wanprestasi sebab Surat Pernyataan 17 April 2008 tidak dapat dikategorikan sebagai perjanjian;

22. Bahwa berdasarkan keterangan ahli Zakiya, S.H., M.H., pada persidangan 13 Juli 2016 di Pengadilan Negeri Tanjung maka:

- (i) Wanprestasi merupakan prestasi yang buruk atau dengan perkataan lain wanprestasi berarti tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dan disepakati para pihak dalam perjanjian dan;
- (ii) Surat Pernyataan yang hanya dibuat oleh satu pihak maka dalam hal ini surat pernyataan tidak dapat dikatakan sebagai sebuah



perjanjian sebab ahli Zakiya, S.H., M.H., mendalihkan bahwa jumlah minimal pihak dalam membuat suatu perjanjian sebagaimana yang telah ahli dalihkan dalam syarat sahnya suatu perjanjian yaitu denganadanya kesepakatan yang dibuat oleh harus lebih dari satu pihak dalam membuat perjanjian walaupun bentuk perjanjian tersebut adalah perjanjian sepihak;

Dan oleh karena itu maka Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dalam memberikan pertimbangan hukum Pemohon Kasasi telah wanprestasi berdasarkan Surat Pernyataan 17 April 2008 sebab surat pernyataan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai suatu perjanjian sehingga bagaimana mungkin Pemohon Kasasi dikatakan telah wanprestasi terhadap suatu surat yang bukan perjanjian;

23. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 154 ayat (2) HIR/Pasal 181 ayat (5) RBg/Pasal 229 Rv maka Pemohon Kasasi memahami apabila Majelis Hakim Tingkat Kasasi yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* tidak wajib mengikuti pendapat ahli jika pendapat tersebut berlainan dengan keyakinannya;

Pemohon Kasasi tidak dapat dinyatakan wanprestasi sebab Surat Pernyataan 17 April 2008 bukan dibuat oleh Pemohon Kasasi;

24. Bahwa dalam hal Majelis Hakim Tingkat Kasasi memiliki pendapat hukum yang berlainan dengan pendapat ahli Zakiya, S.H., M.H., dan memiliki pendapat hukum yang sama dengan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam menyatakan Surat Pernyataan 17 April 2008 dapat dikategorikan sebagai suatu perjanjian maka hal demikian pun tidak dapat dijadikan dasar untuk menyatakan telah wanprestasinya Pemohon Kasasi terhadap Termohon Kasasi sebab Surat Pernyataan 17 April 2008 bukan dibuat oleh Pemohon Kasasi;

25. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1315 dan Pasal 1320 KUHPer yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1315 KUHPer:

“Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji selain dari pada untuk dirinya sendiri”;

Pasal 1320 KUHPer:

“Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;



4. Suatu sebab yang halal”;
26. Bahwa berdasarkan pendapat hukum Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya yang berjudul *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, 1984, Penerbit: Ghalia Indonesia, Jakarta, halaman 14 yang menyatakan sebagai berikut:  
Vide halaman 14:  
“Adanya kecakapan pihak-pihak yang berjanji:
- Kecakapan dalam rangka tindakan pribadi orang perorangan (Pasal 1329 sampai dengan Pasal 1331 KUHPerdata);  
Pada prinsipnya semua orang dianggap cakap untuk melakukan tindakan hukum, kecuali mereka yang masih berada di bawah umur, yang berada di bawah pengampuan, dan mereka yang dinyatakan pailit (Pasal 1330 KUHPerdata);
  - Kecakapan dalam hubungan dengan pemberi kuasa;  
Dalam hal ini yang harus diperhatikan adalah kecakapan bertindak dalam hukum, tidak hanya dari pihak yang memberi kuasa, melainkan juga dari pihak yang menerima kuasa secara bersama-sama. Khusus untuk orang perorangan, maka berlakulah persyaratan yang ditentukan dalam KUHPerdata;
  - Kecakapan dalam hubungannya dengan sifat perwalian dan perwakilan;  
Dalam hal perwalian maka harus diperhatikan kewenangan bertindak yang diberikan oleh hukum dan peraturan perundang-undangan”;
27. Bahwa berdasarkan pendapat hukum J. Satrio, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku II, 2001, Penerbit: PT Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 3 dan halaman 29 yang menyatakan sebagai berikut:  
Vide halaman 3:  
“Orang yang dinyatakan tidak wenang adalah orang yang secara umum cakap untuk bertindak, tetapi untuk hal-hal tertentu “tidak”. Orang yang tidak cakap untuk bertindak adalah pasti orang yang tak wenang, sedangorang yang tak wenang adalah orang yang pada umumnya cakap untuk bertindak, tetapi pada peristiwa tertentu tidak dapat melaksanakan tindakan hukum, dalam hubungannya dengan pembicaraan kita, tidak wenang menutup perjanjian tertentu (secara sah)”;
28. Bahwa berdasarkan pendapat Hukum Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja dalam bukunya yang berjudul *Perikatan yang Lahir dari*



*Perjanjian*, 2003, Penerbit: Raja Grafindo Persada, Jakarta, halaman 124 dan 127 yang menyatakan sebagai berikut:

*Vide* halaman 124:

“Kecakapan bertindak ini dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum. Meskipun kedua hal tersebut secara prinsipil berbeda namun dalam membahas masalah kecakapan bertindak yang melahirkan suatu perjanjian yang sah maka masalah kewenangan untuk bertindak juga tidak dapat dilupakan”;

*Vide* halaman 127:

“Kewenangan bertindak orang perorangan dalam hukum, menurut doktrin ilmu hukum yang berkembang dapat dibedakan ke dalam:

- a. Kewenangan untuk bertindak untuk dan atas namanya sendiri yang berkaitan dengan kecakapan untuk bertindak dalam hukum;
- b. Kewenangan untuk bertindak selaku kuasa pihak lain yang dalam hal ini tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Bab XVI KUHPdata di bawah judul “Pemberi kuasa”;
- c. Kewenangan untuk bertindak dalam kepastiannya sebagai wali atau wakil dari pihak lain”;

29. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 98 ayat (1) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UU PT”) yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* Pasal 98 ayat (1) Undang Undang PT:

“Direksi mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan”;

30. Bahwa berdasarkan pendapat hukum Binoto Nadapdap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perseroan Terbatas (Berdasarkan Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007)*, Jakarta: Permata Aksara, 2012, halaman 75, yang menyatakan sebagai berikut:

*Vide* halaman 75:

“Direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar”;

31. Bahwa berdasarkan keterangan ahli Zakiyah, S.H., M.H., pada persidangan tanggal 13 Juli 2016 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:



- (i) Wanprestasi merupakan prestasi yang buruk atau dengan perkataan lain wanprestasi berarti tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dan disepakati para pihak dalam perjanjian;
  - (ii) Surat Pernyataan yang hanya dibuat oleh satu pihak maka dalam hal ini surat pernyataan tidak dapat dikatakan sebagai sebuah perjanjian dan;
  - (iii) Dalam hal yang menjadi subjek hukum adalah badan hukum dan apabila dikaitkan dengan Undang Undang PT maka pihak yang mempunyai kewenangan dalam mewakili badan hukum baik di dalam persidangan maupun di luar persidangan yaitu Direksi. Namun dimungkinkan bagi pihak lain selain Direksi untuk mewakili perseroan apabila Anggaran Dasar Perseroan mengatur demikian atau dengan adanya surat kuasa tertulis dari Direksi kepada pihak lain tersebut untuk mewakili kepentingan suatu badan hukum. Selain itu, apabila dalam Anggaran Dasar perseroan tidak mengatur wewenang pihak lain untuk mewakili perseroan apabila Direksi berhalangan maupun tidak adanya surat kuasa tertulis dari Direksi yang mewakili perseroan tersebut maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan secara pribadi bukan perbuatan hukum perseroan;
32. Bahwa selain itu berdasarkan fakta persidangan maupun sebagaimana didalilkan oleh Termohon Kasasi maka pihak yang menandatangani Surat Pernyataan 17 April 2008 bukan Direksi dari Pemohon Kasasi melainkan Dewanto selaku *Project Development Manager* dari Pemohon Kasasi selain itu dalam anggaran dasar Pemohon Kasasi tidak disebutkan jabatan seorang *Project Development Manager* dapat bertindak untuk mewakili kepentingan Pemohon Kasasi serta tidak terdapat bukti yang menyatakan Direksi Pemohon Kasasi telah memberikan kuasa kepada Dewanto untuk bertindak untuk dan atas nama Pemohon Kasasi sehingga dapat disimpulkan bahwa kewenangan Dewanto adalah kewenangan untuk bertindak untuk dan atas namanya sendiri bukan kewenangan untuk bertindak selaku kuasa Pemohon Kasasi dan oleh karenanya Surat Pernyataan 17 April 2008 tidak mengikat Pemohon Kasasi;
33. Bahwa mengingat Pemohon Kasasi tidak pernah memberikan kuasa dalam bentuk apapun juga kepada Dewanto untuk menandatangani Surat Pernyataan 17 April 2008 sehingga Pemohon Kasasi bukan merupakan pihak dalam Surat Pernyataan 17 April 2008 (dengan lain perkataan



Pemohon Kasasi tidak terikat secara hukum dalam Surat Pernyataan 17 April 2008). Surat Pernyataan 17 April 2008 merupakan surat pernyataan yang dibuat oleh Dewanto selaku individu pribadi tidak dalam kapasitas untuk bertindak untuk dan atas nama Pemohon Kasasi. Hal tersebut dapat terlihat dalam fakta persidangan baik Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi tidak membuktikan adanya Surat Kuasa dari Direksi Pemohon Kasasi maupun terdapat dalam Anggaran Dasar Pemohon Kasasi yang menyatakan Dewanto dapat bertindak mewakili untuk dan atas nama Pemohon Kasasi, dalam hal ini Pemohon Kasasi sendiri tidak mengetahui motif atau tujuan dari Dewanto dalam membuat surat pernyataan tersebut;

34. Bahwa selanjutnya hal ini dipertegas dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding mengatakan "Surat Pernyataan Dewanto *Project Development Manager* PT Makmur Sejahtera Wesesa tanggal 17 April 2008" (vide halaman 9 dan halaman 10 putusan banding) maka jelas terlihat Majelis Hakim Tingkat Banding mengakui bahwa Surat Pernyataan 17 April 2008 merupakan surat pernyataan Dewanto atau surat pernyataan yang dibuat/ditandatangani oleh Dewanto bukan surat pernyataan Pemohon Kasasi atau surat pernyataan yang dibuat/ditandatangani oleh Pemohon Kasasi;
35. Bahwa meskipun Surat Pernyataan 17 April 2008 tidak mengikat Pemohon Kasasi secara hukum namun dalam hal ini Pemohon Kasasi telah melaksanakan kewajiban dari Dewanto yang kebetulan merupakan karyawan atau pegawai dari Pemohon Kasasi untuk membayar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembelian tanah oleh Yongkie Y. Saukotta (*in casu* Termohon Kasasi) dari Suriani bin Ayas di Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan bukti pengiriman uang sebesar Rp35.000.000,00 (vide bukti T.I-22 dan bukti T.I-43) yang mana akan Pemohon Kasasi uraikan lebih jauh dalam bagian selanjutnya. Pertimbangan utama Pemohon Kasasi melakukan pembayaran tersebut karena antara lain Pemohon Kasasi tidak mau tercemar reputasinya akibat perbuatan Dewanto (dan selanjutnya Pemohon Kasasi secara internal akan meminta pertanggungjawaban kepada Dewanto);
36. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum yang berlaku dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* sebab Pemohon Kasasi tidak pernah



menandatangani Surat Pernyataan 17 April 2008 sehingga bagaimana mungkin Pemohon Kasasi dinyatakan wanprestasi berdasarkan Surat Pernyataan 17 April 2008 dan oleh karenanya mohon sekiranya agar Majelis Hakim Tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi dan membatalkan putusan banding serta menolak gugatan Termohon Kasasi;

Pemohon Kasasi tidak dapat dinyatakan wanprestasi sebab Turut Termohon Kasasi II telah menerima Rp35.000.000,00 untuk pembelian tanah pengganti sesuai Surat Pernyataan 17 April 2008 (dimana selanjutnya tanah pengganti itu diserahkan kepada Termohon Kasasi);

37. Bahwa dalam hal Majelis Hakim Tingkat Kasasi memiliki pendapat hukum yang sama dengan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam berpendapat penandatanganan Surat Pernyataan 17 April 2008 dilakukan oleh Pemohon Kasasi serta isinya mengikat bagi Pemohon Kasasi namun hal demikian pun tidak dapat dijadikan dasar sebagai telah wanprestasinya Pemohon Kasasi terhadap Termohon Kasasi sebab:

(i) Isi surat pernyataan hanya menerangkan kewajiban hukum Dewantountuk membayar Rp35.000.000,00 untuk pembelian tanah oleh YongkieY. Soukotta (*in casu* Termohon Kasasi) dari Suriani bin Ayas di Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong dan;

(ii) Isi surat pernyataan hanya menerangkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong (*in casu* Tergugat II) akan menerbitkan sertifikat hak milik untuk tanah tersebut atas nama Yongkie Soukotta (*in casu* Penggugat) sesuai prosedur;

38. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1234 dan Pasal 1237 KUHPer yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* Pasal 1234 KUHPer:

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”;

*Vide* Pasal 1237 KUHPer:

“Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang;

Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya”;



39. Bahwa berdasarkan pendapat hukum Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2003, halaman 123 yang menyatakan sebagai berikut:

“Buku III mengatur perihal hubungan-hubungan hukum antara orang dengan orang (hak-hak perseorangan), meskipun mungkin yang menjadi objek juga suatu benda. Oleh karena sifat hukum yang termuat dalam Buku III itu selalu berupa suatu tuntutan-menuntut, maka isi Buku III itu juga dinamakan hukum perutang. Pihak yang berhak menuntut dinamakan pihak berpiutang atau kreditur, sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan dinamakan pihak yang berutang atau debitur. Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan prestasi yang menurut undang-undang dapat berupa:

- 1) Menyerahkan suatu barang;
- 2) Melakukan suatu perbuatan;
- 3) Tidak melakukan suatu perbuatan”;

40. Bahwa berdasarkan pendapat hukum Djaja S. Meliala, S.H., M.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, Bandung: Nuansa Aulia, 2012, halaman 157 yang menyatakan sebagai berikut:

“Objek perikatan ialah prestasi. Apa yang dimaksud dengan prestasi? Prestasi ialah isi perjanjian, atau dengan perkataan lain kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan/perjanjian. Jika pihak debitur tidak melaksanakan kewajibannya, maka ia dikatakan dalam keadaan wanprestasi;

Menurut Pasal 1234 KUHPperdata, ada tiga (3) macam prestasi, yaitu:

1. Memberikan sesuatu;
2. Berbuat sesuatu;
3. Tidak berbuat sesuatu;

Pengertian memberikan sesuatu (Pasal 1235 KUHPperdata) misalnya menyerahkan suatu barang, seperti dalam perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, dan lain-lain”;

41. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1381 dan Pasal 1382 KUHPper yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* Pasal 1381 KUHPper:

“Perikatan-perikatan hapus:

- Karena pembayaran;



- Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- Karena pembaruan utang;
- Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- Karena percampuran utang;
- Karena pembebasan utangnya;
- Karena musnahnya barang yang terutang;
- Karena kebatalan atau pembatalan;
- Karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam Bab Kesatu Buku ini;
- Karena lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri”;

Vide Pasal 1382 KUHPer:

“Tiap-tiap perikatan dapat dipenuhi oleh siapa saja yang berkepentingan,sepertinya seorang yang turut berutang atau seorang penanggung utang;

Suatu perikatan bahkan dapat dipenuhi juga oleh seorang pihak ketiga, yang tidak mempunyai kepentingan asal saja orang pihak ketiga itu bertindak atas nama dan untuk melunasi utangnya si berutang, atau, jika ia bertindak atas namanya sendiri, asal ia tidak menggantikan hak-hak si berpiutang”;

42. Bahwa kewajiban hukum Dewanto dalam Surat Pernyataan 17 April 2008 adalah sebagai berikut:

“Dewanto akan membayar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembelian tanah oleh Yongkie Y. Saukotta (*in casu* Termohon Kasasi) dari Suriani bin Ayas di Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, sesuai dengan gambar terlampir”;

Sehingga apabila dikaitkan dengan Pasal 1234 KUHPer maka prestasi yang disepakati oleh Dewanto adalah untuk memberikan sesuatu/melakukan sesuatu yaitu akan membayar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembelian tanah tersebut;

43. Bahwa sekalipun Surat Pernyataan 17 April 2008 tidak ditandatangani oleh Pemohon Kasasi namun Pemohon Kasasi telah bertindak untuk mengupayakan hapusnya perikatan Dewanto dengan melakukan pembayaran dimana suatu perikatan bahkan dapat dipenuhi juga oleh seorang pihak ketiga (*in casu* Pemohon Kasasi), yang tidak mempunyai



kepentingan asalkan orang pihak ketiga (*in casu* Pemohon Kasasi) itu bertindak atas nama dan untuk melunasi utangnya si berutang (*in casu* Dewanto) dengan ketentuan Pemohon Kasasi tidak menggantikan hak-hak Termohon Kasasi dalam Surat Pernyataan 17 April 2008 terkait dengan pembayaran Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembelian tanah oleh Yongkie Y. Saukotta (*in casu* Termohon Kasasi) dari Suriani bin Ayas di Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan;

44. Bahwa dalam hal Majelis Hakim Tingkat Kasasi berpendapat Dewanto telah berwenang untuk bertindak atas nama atau mewakili Pemohon Kasasi dalam menandatangani Surat Pernyataan 17 April 2008 maka selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Kasasi wajib untuk menelaah kewajiban apa yang sebenarnya disepakati oleh Dewanto dalam Surat Pernyataan 17 April 2008 tersebut;
45. Bahwa berdasarkan bukti Pengiriman Uang sebesar Rp35.000.000,00 (vide bukti T.I-22 dan bukti T.I-43) maka Pemohon Kasasi selaku pihak ketiga telah membayar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) kepada Turut Termohon Kasasi II untuk pembelian tanah dari Suriani bin Ayas di Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan dimana tanah tersebut telah diserahkan kepada Termohon Kasasi;
46. Bahwa selanjutnya Turut Termohon Kasasi II pun telah melakukan pembelian tanah dari Suriani bin Ayas di Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana terbukti dengan telah dibayarkannya harga pembelian tanah tersebut kepada Bachtiar yang merupakan Kuasa dari Suriani bin Ayas berdasarkan Kuitansi tanggal 19 April 2008 ("Kuitansi Pembayaran Tanah") (vide bukti T.I-21);
47. Bahwa pembayaran uang Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tersebut untuk pembelian tanah dari Suriani bin Ayas di Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan pun telah dikuatkan dengan keterangan saksi Bachtiar yang diberikan pada persidangan tanggal 27 Juli 2016 di Pengadilan Negeri Tanjung;
48. Bahwa perihal telah dibayarkannya uang sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) oleh Pemohon Kasasi telah diyakini kebenarannya oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagaimana termaktub dalam



halaman 10 dan halaman 11 putusan banding yang berbunyi sebagai berikut:

“Tanah yang dipersiapkan untuk mengganti tanah Penggugat sudah dipersiapkan dan sudah dibayar (milik Suriani seluas 27.000 m<sup>2</sup> di Kadaman). Yang menerima pembayaran atas nama Bahtiar pada tanggal 19 April 2008 (bukti T III-17, T III-18);

....;

Benar bahwa untuk kompensasi yang berupa tukar guling tanah sudah dibayar oleh Tergugat I, lahan yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak seluas 27.000 m<sup>2</sup> milik Suriani bin Ayas”;

49. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas maka Pemohon Kasasi tidak dapat dinyatakan wanprestasi sebab Pemohon Kasasi telah membayar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembelian tanah dari Suriani bin Ayas di Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana didasarkan pada Surat Pernyataan 17 April 2008;

Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas maka Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum sebab di satu sisi Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan Pemohon Kasasi telah membayar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tersebut untuk pembelian tanah dari Suriani bin Ayas di Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan namun di sisi lain Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan Pemohon Kasasi telah wanprestasi padahal Pemohon Kasasi tidak dapat dinyatakan wanprestasi dikarenakan Turut Termohon Kasasi II telah menerima Rp35.000.000,00 untuk pembelian tanah pengganti sesuai Surat Pernyataan 17 April 2008 (dimana selanjutnya tanah pengganti itu diserahkan kepada Termohon Kasasi) dan oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim Tingkat Kasasi membatalkan putusan banding dan menolak gugatan Termohon Kasasi serta menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi *a quo*;

Pemohon Kasasi tidak dapat dinyatakan wanprestasi sebab Pemohon Kasasi tidak memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah;

50. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum sebagaimana termaktub dalam halaman 11,



halaman 12 dan halaman 13 pada putusan banding yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* halaman 11 putusan banding:

“Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin dapat menyimpulkan bahwa:

- Benar ada kesepakatan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dengan Penggugat, untuk tanah milik Penggugat yang diserahkan guna keperluan Proyek PLTU, Penggugat mendapat kompensasi berupa uang dan tukar guling tanah;
- Benar bahwa Penggugat sudah menerima kompensasi yang berupa uang;
- Benar bahwa untuk kompensasi yang berupa tukar guling tanah sudah dibayar oleh Tergugat I, lahan yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak seluas 27.000 m<sup>2</sup> milik Suriani bin Ayas;
- Benar bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menjanjikan tanah pengganti tersebut sampai menjadi Sertifikat atas nama Penggugat;
- Benar bahwa ternyata tanah pengganti tersebut bermasalah (milik orang lain), sehingga sampai dengan saat ini Penggugat tidak/belum memperoleh haknya mendapat tukar guling tanah tersebut”;

*Vide* halaman 12 putusan banding:

“Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin berpendapat bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah terbukti tidak/belum memenuhi hak Penggugat untuk mendapatkan tukar guling tanah;

...;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah wanprestasi”;

*Vide* halaman 13 putusan banding:

“Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan di atas bahwa telah disepakati selain mendapat ganti berupa uang, Penggugat juga akan mendapat ganti sebidang tanah yang sekaligus tanah tersebut mendapat SHM atas nama Penggugat”;

51. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP Pendaftaran Tanah”) yang berbunyi sebagai berikut:

*Halaman 127 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017*



*Vide* Pasal 1 angka 1 PP Pendaftaran Tanah:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”;

*Vide* Pasal 5 PP Pendaftaran Tanah:

“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”;

52. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 9 dan Pasal 3 huruf a dan b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (“Perka BPN Nomor 2 Tahun 2013”) yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* Pasal 1 angka 9 Perka BPN Nomor 2 Tahun 2013:

“Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kanwil BPN”;

*Vide* Pasal 3 huruf a dan b Perka BPN Nomor 2 Tahun 2013:

“Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

- a. Pemberian hak milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi);
  - b. Pemberian hak milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi)”;
53. Bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah melimpahkan kewenangannya kepada Turut Termohon Kasasi I (*in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong) untuk melakukan pemberian hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah yang salah satu kegiatannya yaitu pemberian surat tanda bukti hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah sehingga bagaimana mungkin Pemohon Kasasi yang notabene merupakan perusahaan swasta dalam bentuk Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Undang Undang PT serta bukan merupakan Kantor Pertanahan maupun perpanjangan tangan dari



Pemerintah Kabupaten Tabalong yang memiliki kewajiban hukum untuk menyerahkan tanah pengganti dapat dikatakan wanprestasi seolah-olah hanya dikarenakan tidak melakukan sesuatu yang bukan merupakan kewajiban hukum Pemohon Kasasi yaitu memberikan tanah pengganti yang bersertifikat kepada Termohon Kasasi;

54. Bahwa sebagaimana telah Pemohon Kasasi uraikan sebelumnya dalam bagian latar belakang sehubungan dengan tanah pengganti merupakan transaksi perdata antara Turut Termohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi sehingga transaksi tersebut tidak ada kaitannya dengan Pemohon Kasasi;

55. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum yang berlaku dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* sebab Pemohon Kasasi tidak memiliki kewenangan untuk melakukan pemberian atau penerbitan sertifikat hak atas tanah dan juga tidak memiliki kewajiban hukum untuk menyerahkantanah pengganti kepada Termohon Kasasi sehingga bagaimana mungkin Pemohon Kasasi dinyatakan wanprestasi berdasarkan Surat Pernyataan 17 April 2008 dan oleh karenanya mohon sekiranya agar Majelis Hakim Tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi dan membatalkan putusan banding serta menolak gugatan Termohon Kasasi;

*Judex Facti* Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum dalam menyatakan tanah pengganti bermasalah;

56. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum sebagaimana termaktub dalam halaman 9 dan halaman 10 pada putusan banding yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* halaman 9 putusan banding:

“Tanah pengganti yang disiapkan untuk Penggugat ternyata bermasalah dan Penggugat tidak dapat menguasai/memiliki serta tidak dapat diterbitkan SHM atas nama Penggugat”;

*Vide* halaman 10 putusan banding:

“Tanah pengganti yang dipersiapkan untuk Penggugat ternyata bermasalah dan Penggugat tidak dapat menguasai/memiliki serta tidak dapat diterbitkan SHM atas nama Penggugat;

- Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong Nomor 60/300-63.09/III/2012 tanggal 13 Maret 2012 (bukti P-7, T III-19)”;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pernyataan Derson Urabel Ketua RT 21 Unggung Belimbing, Kelurahan Belimbing, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong tanggal 12 Juli 2011, sehubungan dengan Pengganti tanah milik Yongkie Soukotta, di kawasan Desa Kadaman/Unggung tersebut bermasalah, sebagian besar lahan tersebut milik masyarakat Kelurahan Belimbing dan Desa Kapar (bukti P.8, bukti P.9);
- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Desran tanggal 9 November 2003 (bukti P.10).
- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Pra Rosila (bukti P.11);
- Surat Undangan kepada Suriani bin Ayas untuk menyelesaikan klaim tanah yang dibeli dari Suriani bin Ayas dimana tanah tersebut rencanadiperuntukkan sebagai kompensasi/tukar tanah guling antara Pemerintah Daerah dengan Yongkie Soukotta (Penggugat) (bukti P.16)”;

Tanah bermasalah di Kelurahan Belimbing Raya VS tanah pengganti di Desa Kapar;

57. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (“Undang Undang Pemerintahan Daerah”) yang berbunyi sebagai berikut: “Daerah kabupaten/kota dibagi atas kecamatan dan kecamatan dibagi atas kelurahan dan/atau desa”;

58. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 11 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (“Undang Undang Desa”) yang berbunyi sebagai berikut:

“Desa dapat berubah status menjadi kelurahan berdasarkan prakarsa Pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa melalui Musyawarah Desa dengan memperhatikan saran dan pendapat masyarakat Desa”;

59. Bahwa berdasarkan situs resmi Pemerintah Kabupaten Tabalong yang beralamat di <https://www.Tabalongkab.go.id/website-kecamatan/> dan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tabalong Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah *juncto* Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 56 Tahun 2015 tentang Kode dan Data Wilayah Administrasi Pemerintahan (“Permendagri Nomor 56 Tahun 2015”) maka Kabupaten Tabalong meliputi lingkup wilayah Kecamatan sebagai berikut:

- (i) Kecamatan Tanjung;

Halaman 130 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



- (ii) Kecamatan Murung Pudak;
- (iii) Kecamatan Tanta;
- (iv) Kecamatan Kelua;
- (v) Kecamatan Jaro;
- (vi) Kecamatan Muara Harus;
- (vii) Kecamatan Muara Uya;
- (viii) Kecamatan Haruai;
- (ix) Kecamatan Banua Lawas;
- (x) Kecamatan Upau;
- (xi) Kecamatan Bintang Ara dan;
- (xii) Kecamatan Pugaan;

60. Bahwa berdasarkan situs resmi Kecamatan Murung Pudak yang beralamat di <https://www.murungpudak.Tabalongkab.go.id/juncto> Permendagri Nomor 56 Tahun 2015 maka Kecamatan Murung Pudak meliputi lingkup wilayah desa/kelurahan sebagai berikut:

- (i) Kelurahan Pembataan;
- (ii) Kelurahan Mabu'un;
- (iii) Kelurahan Belimbing Raya;
- (iv) Kelurahan Belimbing;
- (v) Desa Sulingan;
- (vi) Desa Maburai;
- (vii) Desa Kapar;
- (viii) Desa Masukau;
- (ix) Desa Kasiau;
- (x) Desa Kasiau Raya;

61. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka Kecamatan Murung Pudak meliputi antara lain Kelurahan Belimbing Raya (yang notabene bukan merupakan lokasi tanah pengganti) dan Desa Kapar (yang notabene merupakan lokasi tanah pengganti) namun kedua wilayah tersebut merupakan wilayah yang berbeda yang berada dalam satu kecamatan;

62. Bahwa Pemohon Kasasi merasa perlu untuk menegaskan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam halaman 10 putusan banding tersebut salah dengan alasan hukum sebagai berikut:

- (i) Baik dalam Surat Pernyataan Derson U. Rabeh maupun Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Desran dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Pra Rosila yang ketiga-tiganya dijadikan dasar oleh Majelis Hakim



Tingkat Banding dalam menyatakan tanah pengganti bermasalah pada pokoknya menerangkan tanah yang berlokasi di Unggung, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong (“tanah bermasalah”);

- (ii) Baik dalam Surat Pernyataan 17 April 2008 (vide bukti T.I-20), Gambar Ukur (vide bukti T.I-45), bukti Hasil Pengukuran (vide bukti T.III-53), Kuitansi Pembayaran Tanah (vide bukti T.I-21), Surat Keterangan Keadaan Tanah Nomor 37/KET/TN.XII/97 tanggal 29 Desember 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Kapar dan diketahui oleh Camat Murung Pudak (vide bukti T.III-18), hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan pada tanggal 19 Juli 2016 serta keterangan saksi Fachruddin, keterangan saksi Bachtiar dan keterangan saksi Suharsono yang didengar keterangannya pada tanggal 27 Juli 2016 di Pengadilan Negeri Tanjung maka tanah pengganti yang diserahkan oleh Turut Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi adalah tanah seluas 27.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kadaman, RT X, Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan yang dahulu dimiliki oleh Suriani bin Ayas (“tanah pengganti”) adalah sama sekali tidak bermasalah atau dengan perkataan lain tidak dikuasai maupun ditempati oleh pihak manapun juga;
- (iii) Bahwa tidak cermatnya Majelis Hakim Tingkat Banding dalam menjatuhkan putusan banding terbukti dengan Majelis Hakim Tingkat Banding memiliki pemahaman seolah-olah tanah pengganti terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong;
- (iv) Sekiranya Majelis Hakim Tingkat Kasasi tidak tercemar dengan salahnya pemahaman Majelis Hakim Tingkat Banding yang mungkin diakibatkan tidak cermatnya dalam membaca berkas-berkas perkaraa *quo* sebab apabila diperhatikan maka sangat jelas terbukti bahkan telah dilakukannya Pemeriksaan Setempat pada tanggal 19 Juli 2016 dalam rangka memastikan perihal perbedaan antara tanah bermasalah dan tanah pengganti yang letaknya berjauhan dimana tanah bermasalah yang terletak di Unggung, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong dengan tanah pengganti yang terletak di Jalan Kadaman, RT X, Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi

Halaman 132 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



Kalimantan Selatan bahkan tidak jelas dimana sebenarnya lokasi yang termaksud dalam putusan banding yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong;

63. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka pembagian lingkup wilayah desa/kelurahan pada Kecamatan Murung Pudak tersebut tidak terdapat Desa Kadaman sehingga bagaimana mungkin Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan wilayah tanah pengganti yang seolah-olah harus diserahkan oleh Turut Termohon Kasasi II terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong padahal kedudukan desa dan kelurahan berada dalam tingkatan yang sama bahkan tidak dikenalnya wilayah Desa Kadaman, pada Kecamatan Murung Pudak;

*Judex Facti* Tingkat Banding mengabaikan hasil Pemeriksaan Setempat tanggal 19 Juli 2016 sehingga mengakibatkan *Judex Facti* Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum yang berlaku;

64. Bahwa sekalipun Pemohon Kasasi tidak ada hubungannya dengan penyerahan tanah pengganti yang diserahkan oleh Turut Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi namun demi terang benderangnya pokok permasalahan *a quo* maka Pemohon Kasasi wajib untuk menanggapi dengan tegas mengenai perbuatan Majelis Hakim Tingkat Banding yang mengenyampingkan fakta hukum yang terjadi pada saat Pemeriksaan Setempat pada tanggal 19 Juli 2016 sebab apabila Pemohon Kasasi mencermati isi putusan banding maka tidak sekalipun disebutkan adanya Pemeriksaan Setempat tersebut yang Pemohon Kasasi sendiri tidak memahami apakah dilakukan karena ketidakcermatan pembacaan berkas-berkas perkara *a quo* ataukah perihal Pemeriksaan Setempat tersebut sengaja untuk diabaikan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;

65. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 153 HIR/Pasal 180 RBg yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) "Apabila dianggap perlu, dapat dilakukan Pemeriksaan Setempat yang dapat dipergunakan hakim sebagai keterangan dalam mengambil keputusan;
- (2) Panitera membuat berita acara Pemeriksaan Setempat yang ditandatangani Hakim Komisaris dan Panitera tersebut";

66. Bahwa berdasarkan pendapat hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan*,



*Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, halaman 788 dan halaman 789, yang menyatakan sebagai berikut:

*Vide* halaman 788:

“Baik Pasal 153 ayat (1) HIR, Pasal 180 ayat (1) RBg, dan Pasal 211 Rv menegaskan, nilai kekuatan yang melekat pada hasil Pemeriksaan Setempat, dapat dijadikan keterangan bagi hakim;

Sehubungan dengan itu pada dasarnya, hasil Pemeriksaan Setempat merupakan fakta yang ditemukan dalam persidangan, sehingga mempunyai daya kekuatan yang mengikat kepada hakim dalam mengambil keputusan”;

*Vide* halaman 788:

“Dalam hal dalil gugatan tentang luasnya tanah dibantah Tergugat, dan kemudian ternyata berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat sama luasnya dengan yang tercantum dalam dalil gugatan, dalam kasus seperti itu hasil pemeriksaan dimaksud, dapat dijadikan dasar pengabulan gugatan. Hal itu antara lain ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3197 K/Sip/1983 yang berpendapat, hasil Pemeriksaan Setempat dapat dijadikan dasar pengabulan gugatan, asal pengabulan itu tidak melebihi petitum gugatan. Ternyata yang dikabulkan sama dengan posita dan petitum gugatan yang kebetulan sama pula dengan hasil Pemeriksaan Setempat, sehingga tidak melanggar asas *ultra petitum partium* yang digariskan Pasal 178 ayat (3) HIR”;

67. Bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 19 Juli 2016 maupun keterangan saksi Fachrudin, saksi Bachtiar dan saksi Suharsono yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi II dalam persidangan maka ditemukan fakta bahwa antara lokasi yang dimaksud Saudara Derson U. Rabeh dengan lokasi tanah pengganti di Kadaman merupakan lokasi yang berbeda bahkan kedua lokasi tersebut sangat berjauhan dan sama sekali tidak terbukti adanya tumpang tindih selain itu lokasi tanah pengganti tersebut tidak bermasalah dan tidak terletak di Unggung, RT 21, Kelurahan Belimbing sebagaimana diuraikan dalam surat segel yang dilampirkan oleh Termohon Kasasi dalam surat somasi tersebut melainkan terletak di Jalan Kadaman, RT X, Desa Kapar;

68. Bahwa dengan teruraikannya fakta hukum dalam Pemeriksaan Setempat tanggal 19 Juli 2016 perihal Perbedaan Lokasi antara tanah bermasalah yang diakui sebagai milik Saudara Desran/Saudari Pra Rosila/Saudara Derson U. Rabeh terletak di Unggung, RT 21, Kelurahan Belimbing Raya,



Kecamatan Murung Pudak sedangkan lokasi tanah pengganti yang dahuludimiliki oleh Saudara Suriani bin Ayas (sekarang telah diserahkan kepada Yongkie Y. Soukotta *in casu* Termohon Kasasi) terletak di Kadaman, Desa Kapar, RT X, Kecamatan Murung Pudak;

69. Bahwa sebagaimana uraian di atas maka telah terbukti secara sah dan meyakinkan Majelis Hakim Tingkat Banding telah mengabaikan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 19 Juli 2016 yang mana hasil dari Pemeriksaan Setempat merupakan fakta yang ditemukan dalam persidangan sehingga mempunyai daya kekuatan yang mengikat kepada Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengambil keputusan dan oleh karenanya mohon sekiranya Majelis Hakim Tingkat Kasasi mempertimbangkan Pemeriksaan Setempat tanggal 19 Juli 2016 sebagai keterangan bagi Majelis Hakim Tingkat Kasasi dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

70. Bahwa selain itu, dikarenakan Pemohon Kasasi telah membayar sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembelian tanah dari Suriani bin Ayas di Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan dimana tanah tersebut telah diserahkan kepada Termohon Kasasi maka hal-hal mengenai keadaan tanah pengganti tersebut tidak ada hubungannya dengan Pemohon Kasasi sebab Majelis Hakim Tingkat Kasasi sepatutnya memisahkan antara kewajiban hukum (i) untuk membayar pembelian tanah sebesar Rp35.000.000,00 bagi Pemohon Kasasi dan kewajiban hukum lainnya yaitu (ii) untuk memberikan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi yang merupakan kewajiban hukum bagi Turut Termohon Kasasi II dan oleh karenanya mohon sekiranya agar Majelis Hakim Tingkat Kasasi membatalkan putusan banding dan menolak gugatan Termohon Kasasi serta menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi;

*Judex Facti* Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum sebab tanah pengganti sudah diserahkan oleh Turut Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi;

71. Bahwa sekalipun Pemohon Kasasi tidak ada hubungannya dengan penyerahan tanah pengganti yang diserahkan oleh Turut Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi namun demi terang benderangnya pokok permasalahan *a quo* maka Pemohon Kasasi wajib untuk menanggapi dengan tegas mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat



Banding yang salah dalam menyatakan “sampai saat ini Termohon Kasasi tidak/belum menerima tanah pengganti” dengan mengenyampingkan bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan yang justru menyatakan sebaliknya;

72. Bahwa berdasarkan:

- (i) Surat Keterangan Keadaan Tanah Nomor 37/KET/TN.XII/97 tanggal 29 Desember 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Kapar dan diketahui oleh Camat Murung Pudak (vide bukti T.III-18) maka Suriani bin Ayas telah memiliki tanah pengganti sejak 1997;
- (ii) Gambar Ukur tanah pengganti (vide bukti T.I-45) maka Turut Termohon Kasasi I telah melakukan pengukuran terhadap tanah pengganti dan membuat gambar ukur atas tanah pengganti sebagaimana dilampirkan dalam Surat Pernyataan 17 April 2008;
- (iii) Hasil Pengukuran tanah pengganti (vide bukti T.III-53) yang dilakukan oleh Turut Termohon Kasasi II maka Turut Termohon Kasasi II telah melakukan pengukuran sendiri yang didampingi oleh saksi Fachrudin selain daripada pengukuran yang dilakukan oleh Turut Termohon Kasasi I di atas;
- (iv) Foto Batas Patok tanah pengganti (ex Suriani bin Ayas) (vide bukti T.III-52) maka telah dilakukan pemasangan patok atas tanah pengganti yang dilakukan oleh saksi Bachtiar yang diminta sendiri oleh Yongkie Soukotta (*in casu* Termohon Kasasi) sebagaimana diterangkannya dalam persidangan tanggal 27 Juli 2016;
- (v) Bukti Pengiriman Uang sebesar Rp35.000.000,00 (vide bukti T.I-22 dan bukti T.I-43) maka Pemohon Kasasi telah memberikan uang sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) kepada Turut Termohon Kasasi II untuk pembelian tanah pengganti atas nama Suriani bin Ayas;
- (vi) Kuitansi Pembayaran Tanah (vide bukti T.III-17) maka Turut Termohon Kasasi II telah melakukan pembayaran atas tanah pengganti kepada saksi Bachtiar yang merupakan adik dari Suriani bin Ayas dan telah memiliki kuasa tertulis dari Suriani bin Ayas yang kemudian tanah pengganti tersebut diserahkan kepada Termohon Kasasi;
- (vii) Pemeriksaan Setempat pada tanggal 19 Juli 2016 di atas tanah pengganti tersebut masih terdapat patok yang dilihat oleh saksi



Fachrudin pada saat melakukan pengukuran dan patok yang dipasang oleh saksi Bachtiar;

73. Bahwa berdasarkan keterangan saksi Bachtiar yang menyatakan sebagai berikut:

- (i) Saksi Bachtiar diminta oleh bapak Yongkie Y. Soukotta (*in casu* Termohon Kasasi) untuk membuat patok-patok permanen sekitar tahun 2009;
- (ii) Saksi Bachtiar telah menanyakan kepada bapak alm. Khairusaleh mengenai mengapa bapak Yongkie Y. Soukotta (*in casu* Termohon Kasasi) meminta saksi Bachtiar untuk memasang patok-patok di tanah yang dibeli oleh bapak alm. Khairusaleh;
- (iii) Selanjutnya bapak alm. Khairusaleh meminta tolong agar saksi Bachtiar memasang patok-patok yang atas permintaan bapak Yongkie Y. Soukotta (*in casu* Termohon Kasasi) tersebut sebab tanah tersebut sudah diberikan kepada bapak Yongkie Y. Soukotta (*in casu* Termohon Kasasi);
- (iv) Saksi Bachtiar mendalilkan telah melakukan pemasangan patok tersebut bersama-sama dengan bapak Yongkie Y. Soukotta (*in casu* Termohon Kasasi) dan bapak Suriani bin Ayas dimana saksi Bachtiar telah memasangkan 5 patok yang mengelilingi tanah tersebut;
- (v) Saksi Bachtiar mendalilkan patok permanen yang diminta oleh bapak Yongkie Y. Soukotta (*in casu* Termohon Kasasi) dibuat dari pipa yang dicor dan beton dengan biaya yang diberikan oleh bapak Yongkie Y. Soukotta sebesar Rp150.000,00;

74. Bahwa patut diduga Termohon Kasasi ingin mengeruk keuntungan lebih dalam lagi setelah mengetahui tanah pengganti yang telah disetujui dan diterima oleh Termohon Kasasi lokasinya dianggap kurang *marketable* sehingga Termohon Kasasi memutarbalikkan fakta seakan-akan tanah pengganti bermasalah padahal Termohon Kasasi dengan sengaja menelantarkan tanah pengganti sejak tahun 2008 sampai Termohon Kasasi mengajukan gugatan perdata atas sengketa *a quo* pada akhir tahun 2015 (dengan lain perkataan kurang lebih 7 tahun untuk kedua kalinya memperkaya diri sendiri secara melawan hukum dengan cara mengajukan gugatan perdata atas sengketa *a quo*);

75. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding mengabaikan fakta hukum dan menerima dalil Termohon Kasasi bahwa tanah pengganti bermasalah dan



secara logika hukum Termohon Kasasi tidak pernah mau menyerahkan asli SHM Nomor 1906 sebelum mengetahui tanah pengganti (ada peribahasa yang mengatakan “tidak akan membeli Kucing dalam karung” dan dalam perkara *a quo* Termohon Kasasi telah mengetahui lokasi dan menyetujui tanah pengganti namun selanjutnya Termohon Kasasi dengansengaja menelantarkan tanah pengganti dan kemudian mendalilkan tanah pengganti bermasalah);

76. Bahwa Termohon Kasasi memanfaatkan celah pergantian birokrasi pemerintahan serta ketidakrapihan administrasi birokrasi pemerintahan (*in casu* Pejabat Pemerintah Kabupaten Tabalong sebelumnya alm. Khairusaleh) sehingga secara cerdas namun melawan hukum Termohon Kasasi berupaya untuk kedua kalinya mengambil keuntungan sejak awal Termohon Kasasi juga tidak pernah mengajukan permohonan untuk penerbitan sertifikat hak atas tanah pengganti kepada Turut Termohon Kasasi I (*in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong);

77. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas maka telah terbukti secara sah dan meyakinkan Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum yang berlaku sebab Termohon Kasasi telah menerimatanah pengganti dari Turut Termohon Kasasi II dan oleh karenanya sudahsepatutnya Majelis Hakim Tingkat Kasasi yang memeriksa dan memutusperkara *a quo* untuk membatalkan putusan banding dan menolak gugatanTermohon Kasasi serta menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi;

*Judex Facti* Tingkat Banding telah melampaui batas wewenang dengan menjatuhkan putusan *ultra petitum*;

78. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum sebagaimana termaktub dalam halaman 13 pada putusan banding dan amar putusan banding yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* halaman 13 putusan banding:

“Menimbang, bahwa demi keadilan untuk Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan memenuhi tuntutan subsidair dari Penggugat yaitu memberikan putusan yang seadil-adilnya;

...;

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan di atas bahwa telah disepakati selain mendapat ganti berupa uang, Penggugat juga akan mendapat ganti sebidang tanah yang sekaligus tanah tersebut mendapat SHM



atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa sampai saat ini Penggugat tidak/belum menerima tanah pengganti tersebut karena ternyata tanah pengganti yang diserahkan kepadanya bermasalah dan merupakan milik orang lain;

Menimbang, bahwa adalah adil bila Penggugat mendapatkan ganti tanah sebagai pengganti dari tanah yang semula akan diterimanya tapi kemudian ternyata bermasalah;

Menimbang, bahwa adalah adil bila Penggugat mendapatkan ganti tanah yang nilainya sama dengan tanah yang bermasalah tersebut yaitu tanah yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak seluas 27.000 m<sup>2</sup>;

Vide amar putusan banding:

“Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk memberikan tanah pengganti kepada Penggugat yang nilainya sama dengan tanah yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong seluas 27.000 m<sup>2</sup> yang semula akan diberikan kepada Penggugat”;

79. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 178 ayat (3) HIR/Pasal 189 ayat (3) RBg yang berbunyi sebagai berikut:

Vide Pasal 178 ayat (3) HIR/Pasal 189 ayat (3) RBg:

(2) “Hakim wajib mengadili atas segala bagian gugatan;

(3) Ia tidak diizinkan menjatuhkan keputusan atas perkara yang tidak digugat, atau memberikan lebih dari pada yang digugat”;

80. Bahwa berdasarkan pendapat hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, halaman 801 sampai dengan halaman 803, yang menyatakan sebagai berikut:

Vide halaman 801:

“Putusan tidak boleh mengabdikan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan. Larangan ini disebut *ultra petitum partium*. Hakim yang mengabdikan melebihi posita maupun petitum gugat, dianggap telah melampaui batas wewenang atau *ultra vires* yakni bertindak melampaui wewenangnya (*beyond the powers of his authority*). Apabila putusan mengandung *ultra petitum*, harus dinyatakan cacat (invalid) meskipun hal itu dilakukan hakim dengan iktikad baik (*good faith*) maupun sesuai dengan kepentingan umum (*public interest*)”;

Vide halaman 802:



“Putusan *Judex Facti* yang didasarkan pada petitum subsidair yang berbentuk *ex aequo et bono*, dapat dibenarkan asal masih dalam kerangka yang sesuai dengan inti petitum primair. Bahkan terdapat juga putusan yang lebih jauh dari itu. Dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 556 K/Sip/1971, dimungkinkan mengabulkan gugatan yang melebihi permintaan dengan syarat asal masih sesuai dengan kejadian materil.

Namun perlu diingat, penerapan yang demikian sangat kasuisitik”;

*Vide* halaman 803:

“Apalagi mengabulkan sesuatu yang sama sekali tidak diajukan dalam petitum, nyata-nyata melanggar asas *ultra petitum*, oleh karena itu harus dibatalkan. Seperti yang dikemukakan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 77 K/Sip/1973, putusan harus dibatalkan, karena putusan Pengadilan Tinggi mengabulkan ganti rugi yang tidak diminta dalam gugatan. Begitu juga putusan pengadilan yang didasarkan atas pertimbangan yang menyimpang dari dasar gugatan, menurut Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 372 K/Sip/1970 harus dibatalkan”;

81. Bahwa berdasarkan pendapat hukum Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, 2009, Penerbit: CV Mandar Maju, Bandung, Edisi Kesebelas dalam halaman 112 yang menyatakan sebagai berikut:

“Dalam ayat (3) Pasal 178 HIR Hakim dilarang untuk menjatuhkan putusan atas hal-hal yang tidak diminta/digugat atau mengabulkan lebih daripada apa yang diminta/digugat. (lihat juga Putusan Mahkamah Agung tertanggal 24 Mei 1951 Nomor 29 K/Sip/1950, termuat dalam Hukum, Majalah PAHI, 1951 Nomor 1, halaman 25)”;

82. Bahwa berdasarkan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 140 K/Sip/1971 tanggal 12 Agustus 1972 yang berbunyi sebagai berikut:

“Keputusan *Judex Facti* yang didasarkan kepada petitum subsidair dapat dibenarkan, asalkan masih dalam kerangka yang serasi dengan inti petitum primair”;

83. Bahwa Pemohon Kasasi memahami dalam gugatan maupun memori banding Termohon Kasasi mencantumkan petitum subsidair yang isinya memohon putusan hukum yang seadil-adilnya sekalipun demikian putusan banding tidak dibenarkan apabila telah keluar dari



kerangka inti petitum primair dan menyimpang dari dasar gugatan sebab baik dalam gugatan maupun memori banding serta dokumen persidangan lainnya yang disampaikan oleh Termohon Kasasi maka tidak sekalipun Termohon Kasasi mendalilkan kewajiban hukum untuk menyerahkan tanah pengganti ada pada Pemohon Kasasi serta Termohon Kasasi tidak sekalipun meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk diberikan kembali tanah pengganti lainnya yang nilainya sama dengan dengan tanah yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong seluas 27.000 m<sup>2</sup>;

84. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah berlingdung dibalik kata-kata “keadilan” dalam menjatuhkan putusan banding padahal baik pertimbangan hukum maupun amar dalam putusan banding tidak mencerminkan satupun implementasi dari teori keadilan sebagai berikut:

- (i) Teori Keadilan menurut Aristoteles, dengan lima jenis keadilan sebagai berikut:
  - Keadilan komutatif adalah perlakuan terhadap seseorang dengan tidak melihat jasa-jasa yang telah diberikannya;
  - Keadilan distributif adalah perlakuan terhadap seseorang sesuai dengan jasa-jasa yang telah diberikannya;
  - Keadilan kodrat alam adalah memberi sesuatu sesuai dengan yang diberikan oleh orang lain kepada kita;
  - Keadilan konvensional adalah kondisi jika seorang warga negara telah menaati segala peraturan perundang-undangan yang telah dikeluarkan;
  - Keadilan perbaikan perbuatan adalah jika seseorang telah berusaha memulihkan nama baik orang lain yang telah tercemar;
- (ii) Teori Keadilan menurut Plato, dengan dua teori keadilan sebagai berikut:
  - Keadilan moral yaitu suatu perbuatan dapat dikatakan adil secara moral apabila telah mampu memberikan perlakuan yang seimbang (selaras) antara hak dan kewajibannya;
  - Keadilan prosedural yaitu suatu perbuatan dikatakan adil secara prosedural jika seseorang telah mampu melaksanakan perbuatan adil berdasarkan tata cara yang telah ditetapkan;



(iii) Teori Keadilan menurut Thomas Hobbes yaitu suatu perbuatan dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian tertentu. Artinya, seseorang yang berbuat berdasarkan perjanjian yang disepakatinya bisa dikatakan adil. Teori keadilan ini oleh Prof. Dr. Notonegoro, S.H., ditambahkan dengan adanya keadilan legalitas atau keadilan hukum, yaitu suatu keadaan dikatakan adil jika sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

85. Bahwa oleh karena hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding telah keliru dalam memberi pertimbangan akan memenuhi tuntutan subsidair yaitu memberikan putusan yang seadil-adilnya sebab menghukum Pemohon Kasasi untuk memberikan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi yang nilainya sama dengan tanah yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong seluas 27000 m<sup>2</sup> (padahal perihal penyerahan tanah pengganti bukan merupakan kewajiban bagi Pemohon Kasasi) adalah suatu bukti adanya ketidakadilan dan ketidakpastian hukum bagi Pemohon Kasasi;

86. Bahwa sekiranya Majelis Hakim Tingkat Kasasi memahami posisi hukum Pemohon Kasasi adalah hanya untuk membayar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembelian tanah oleh Yongkie Y. Saukotta (*in casu* Termohon Kasasi) dari Suriani bin Ayas di Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan sehingga apabila pembayaran tersebut sudah dilakukan oleh Pemohon Kasasi lantas mengapa Pemohon Kasasi masih dihukum dan dinyatakan telah wanprestasi padahal menurut Thomas Hobbes maka seseorang yang berbuat berdasarkan perjanjian yang disepakatinya bisa dikatakan adil dan menurut Prof. Dr. Notonegoro, S.H., suatu keadaan dikatakan adil jika sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

87. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka telah terbukti secara sah dan meyakinkan Majelis Hakim Tingkat Banding telah melampaui batas wewenangnya dengan menghukum Pemohon Kasasi untuk memberikan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi dan oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim Tingkat Kasasi yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk membatalkan putusan banding dan menolak gugatan Termohon Kasasi serta menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi;



Pemohon Kasasi tidak memenuhi kriteria untuk dapat dihukum untuk membayar uang paksa;

88. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum sebagaimana termaktub dalam halaman 13 pada putusan banding yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa untuk menjamin agar Penggugat segera dapat menerima tanah pengganti tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin menetapkan uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari yang harus di bayar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III apabila lalai memenuhi isi putusan ini, dihitung dari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya isi putusan”;

89. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606a dan Pasal 606b *Reglement of de Rechtsvordering* (Rv) yang berbunyi sebagai berikut: *Vide* Pasal 606a *Reglement of de Rechtsvordering* (Rv):

“Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”;

*Vide* Pasal 606b *Reglement of de Rechtsvordering* (Rv):

“Bila putusan tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari terhukum berwenang untuk melaksanakan putusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum”;

90. Bahwa berdasarkan pendapat hukum DR. Harifin A. Tumpa, S.H., M.H., dalam bukunya yang berjudul *Memahami Eksistensi Uang Paksa (dwangsom) dan Implementasinya di Indonesia*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Jakarta: Kencana, 2010, halaman 17 dan halaman 31 yang menyatakan sebagai berikut:

*Vide* halaman 17:

“Bahwa yang dimaksud uang paksa adalah hukuman yang dijatuhkan oleh hakim kepada salah satu pihak berupa pembayaran sejumlah uang, apabila hukuman pokok tidak dilaksanakan”;

*Vide* halaman 31:

“Bahwa *dwangsom* juga tidak dapat dijatuhkan apabila sudah



ternyata sebelumnya bahwa si berutang tidak akan mungkin melaksanakan hukuman pokok. Hal ini dapat disimpulkan dari rumusan ketentuan Pasal 611 Rv, karena apabila *dwangsom* dapat dihapus di dalam hal pemenuhan prestasi pokok tidak mungkin, maka apabila hal tersebut sudah ternyata, tidak mungkin penghukuman *dwangsom* dapat dilaksanakan pula. Umpama: Jika seorang penjual yang tidak dapat menyerahkan sebuah barang tidak bergerak, tidak akan mungkin dihukum untuk melaksanakan suatu *dwangsom* apabila ternyata bahwa sebelum berperkara dia bukan lagi pemilik (*eigenaar*) dari barang tersebut, karena ia telah menjual dan menyerahkan barang tersebut kepada pembeli lain”;

91. Bahwa sebagaimana telah Pemohon Kasasi uraikan di atas baik dalam bagian (i) *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah dalam menyatakan Pemohon Kasasi telah wanprestasi maupun dalam bagian (ii) *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah dalam menyatakan tanah pengganti bermasalah serta dalam bagian (iii) *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah dalam menyatakan Termohon Kasasi belum menerima tanah pengganti maka sepatutnya Pemohon Kasasi tidak dijatuhkan hukuman pokok dalam bentuk apapun juga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebab seharusnya perihal wanprestasi dianggap tidak pernah terjadi;
92. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dengan menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) dimana “uang paksa (*dwangsom*) adalah pembayaran sejumlah uang, apabila hukuman pokok tidak dilaksanakan” yang mana dalam hal ini dimana tidak mungkin penghukuman uang paksa (*dwangsom*) dapat dikenakan kepada Pemohon Kasasi sebab Pemohon Kasasi nyata-nyata tidak melakukan wanprestasi dan oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim Tingkat Kasasi yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk membatalkan putusan banding dan menolak gugatan Termohon Kasasi serta menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi;

### III. Dalam Rekonvensi:

Bahwa seluruh uraian pada bagian dalam konvensi tersebut di atas, *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian dalam rekonvensi berikut ini:



Pemohon Kasasi merupakan pemegang hak yang sah atas tanah berdasarkan SHGB Nomor 397;

93. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum sebagaimana termaktub dalam halaman 12, halaman 13 dan halaman 14 pada putusan banding yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* halaman 12 putusan banding:

“Menimbang, bahwa lahan bekas SHM Nomor 1906 tersebut saat ini sudah menjadi bagian tak terpisahkan dari Sertifikat HPL Nomor 1/Mabu’un dimana sertifikat HPL Nomor 1 ini telah berubah pula menjadi Sertifikat HGB Nomor 01020 dan Sertifikat HGB Nomor 397, apalagi secara kenyataan pada lahan tersebut sudah dibangun dan dioperasikan PLTU yang sangat berguna untuk kepentingan tersedianya tenaga listrik untuk masyarakat Kabupaten Tabalong”;

*Vide* halaman 13 putusan banding:

“Menimbang, bahwa tuntutan rekonsensi yang diajukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, maka semua pertimbangan hukum pada bagian konvensi adalah juga menjadi pertimbangan hukum pada bagian rekonsensi;

...;

Menimbang, bahwa pada bagian konvensi telah dipertimbangkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah wanprestasi terhadap Penggugat dan menyatakan gugatan wanprestasi Penggugat terhadap Tergugat IV ditolak”;

*Vide* halaman 14 putusan banding:

“Menimbang, bahwa dengan demikian adalah adil bila tuntutan rekonsensi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV harus dinyatakan ditolak”;

94. Bahwa berdasarkan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1973 yang berbunyi sebagai berikut:

“Karena gugatan dalam rekonsensi tidak didasarkan atas inti gugatan dalam konvensi melainkan berdiri sendiri (terpisah), dengan tidak dapat diterimanya gugatan dalam konvensi, tidak dengan sendirinya gugatan dalam rekonsensi ikut tidak dapat diterima”;

Halaman 145 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



95. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum dimana seolah-olah dikarenakan gugatan Termohon Kasasi diterima maka secara otomatis gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi ditolak, padahal gugatan rekonvensi tidak didasarkan dalam konvensi melainkan berdiri sendiri;
96. Bahwa pada pokoknya gugatan rekonvensi *a quo* berisi mengenai memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan Pemohon Kasasi sebagai pemegang hak yang sah atas tanah seluas 584.263 meter persegi yang terletak di Desa/ Kelurahan Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana termaktub dalam SHGB Nomor 397, terdaftar atas nama Pemohon Kasasi;
97. Bahwa dikarenakan Pemohon Kasasi telah menyampaikan alat bukti berupa surat-surat (vide bukti T.I-3, bukti T.I-4, bukti T.I-5, bukti T.I-6, bukti T.I-7, bukti T.I-8, bukti T.I-9, bukti T.I-10, bukti T.I-11, bukti T.I-12, bukti T.I-14, bukti T.I-15 dan bukti T.I-16) yang membuktikan permohonan sampai dengan diterbitkannya SHGB Nomor 397 telah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan oleh karenanya adalah wajar apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan Pemohon Kasasi sebagai pemegang hak yang sah atas tanah seluas 584.263 meter persegi yang terletak di Desa/Kelurahan Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana termaktub dalam SHGB Nomor 397, terdaftar atas nama Pemohon Kasasi;
98. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas untuk mendapatkan kepastian hukum, sebagaimana Majelis Hakim Tingkat Banding mengakui fakta hukum di atas tanah tersebut telah diterbitkan SHGB Nomor 397 yang terdaftar atas nama Pemohon Kasasi maka mohon sekiranya agar Majelis Hakim Tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan Pemohon Kasasi merupakan pemegang hak yang sah atas tanah berdasarkan SHGB Nomor 397 dan mengabulkan gugatan rekonvensi serta permohonan kasasi Pemohon Kasasi;

Termohon Kasasi telah mencemarkan reputasi Pemohon Kasasi;



99. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah memberikan pertimbangan hukum sebagaimana termaktub dalam halaman 12 pada putusan banding yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* halaman 12 putusan banding:

“Menimbang, bahwa tuntutan pokok dari gugatan Penggugat adalah mohon agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik tanah yang terletak di Jalan Gunung Bata, RT 01/01, Kelurahan Mabu’un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong dengan SHM Nomor 1906 menyatakan tidak sah menurut hukum tindakan Tergugat II yang membatalkan sertifikat tersebut dan memerintahkan agar Tergugat II menghidupkan kembali SHM Nomor 1906 tersebut;

Menimbang, bahwa lahan bekas SHM Nomor 1906 tersebut saat ini sudah menjadi bagian tak terpisahkan dari Sertifikat HPL Nomor 1/Mabu’un dimana Sertifikat HPL Nomor 1 ini telah berubah pula menjadi Sertifikat HGB Nomor 1020 dan Sertifikat HGB Nomor 397, apalagi secara kenyataan pada lahan tersebut sudah dibangun dan dioperasikan PLTU yang sangat berguna untuk kepentingan tersedianya tenaga listrik untuk masyarakat Kabupaten Tabalong;

Menimbang, bahwa dengan alasan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin tidak dapat mengabulkan tuntutan tersebut”;

100. Bahwa sebagaimana telah Pemohon Kasasi dalilkan baik dalam dokumen persidangan *Judex Facti* Tingkat Pertama maupun *Judex Facti* Tingkat Banding maka hak Termohon Kasasi atas tanah yang didasarkan pada SHM Nomor 1906 telah hapus dan dinyatakan tidak berlaku lagi dimana hal demikian pun telah dikuatkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding yang pertimbangan hukumnya telah Pemohon Kasasi kutip di atas;

101. Bahwa tindakan Termohon Kasasi yang secara tersurat dalam dokumen persidangan yang disampaikan oleh Termohon Kasasi pada pokoknya berisi mengenai tuduhan-tuduhan bagi Pemohon Kasasi yang didalilkan telah menggusur tanaman di atas tanah milik Termohon Kasasi pada tahun 2009 dimana apabila ditarik dalam garis hukum pidana maka seolah-olah Termohon Kasasi menuduh Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa memasuki wilayah pekarangan Termohon Kasasi tanpa izin bahkan



- Pemohon Kasasi telah dituntut melakukan perusakan barang milik Termohon Kasasi;
102. Bahwa perbuatan penuduhan yang dilakukan Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi sangat tidak beralasan atau dengan perkataan lain perbuatan Termohon Kasasi telah bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri untuk tidak “mengaku-ngaku tanah milik orang lain” bahkan telah melanggar hak subyektif Pemohon Kasasi terhadap haknya untuk memanfaatkan tanah miliknya sendiri sebab Termohon Kasasi telah melepaskan haknya secara sukarela atas tanah termaksud sebagaimana dengan telah diberikannya uang tali asih dan tanah pengganti oleh Turut Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi;
103. Bahwa perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain maupun bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain;
104. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas telah terbukti bahwa Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan mencemarkan reputasi Pemohon Kasasi yang mengakibatkan kerugian immateriil yang diderita oleh Pemohon Kasasi dikarenakan nama baik Pemohon Kasasi selaku pihak yang berhak untuk memanfaatkan tanah menjadi tercoreng karena telah secara tendensius dituntut melakukan penggusuran terhadap tanah milik orang lain, memberikan tekanan-tekanan kepada orang lain dan melakukan pengalihan atas hak guna bangunan yang tidak beralasan hukum dan tidak rasional;
105. Bahwa sehubungan dengan hal termaksud mohon sekiranya agar Majelis Hakim Tingkat Kasasi yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mencemarkan reputasi Pemohon Kasasi dan menghukum Termohon Kasasi untuk membayar kerugian immaterial yang diderita oleh Pemohon Kasasi yaitu sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan memerintahkan agar Termohon Kasasi memohon maaf atas perbuatan mencemarkan



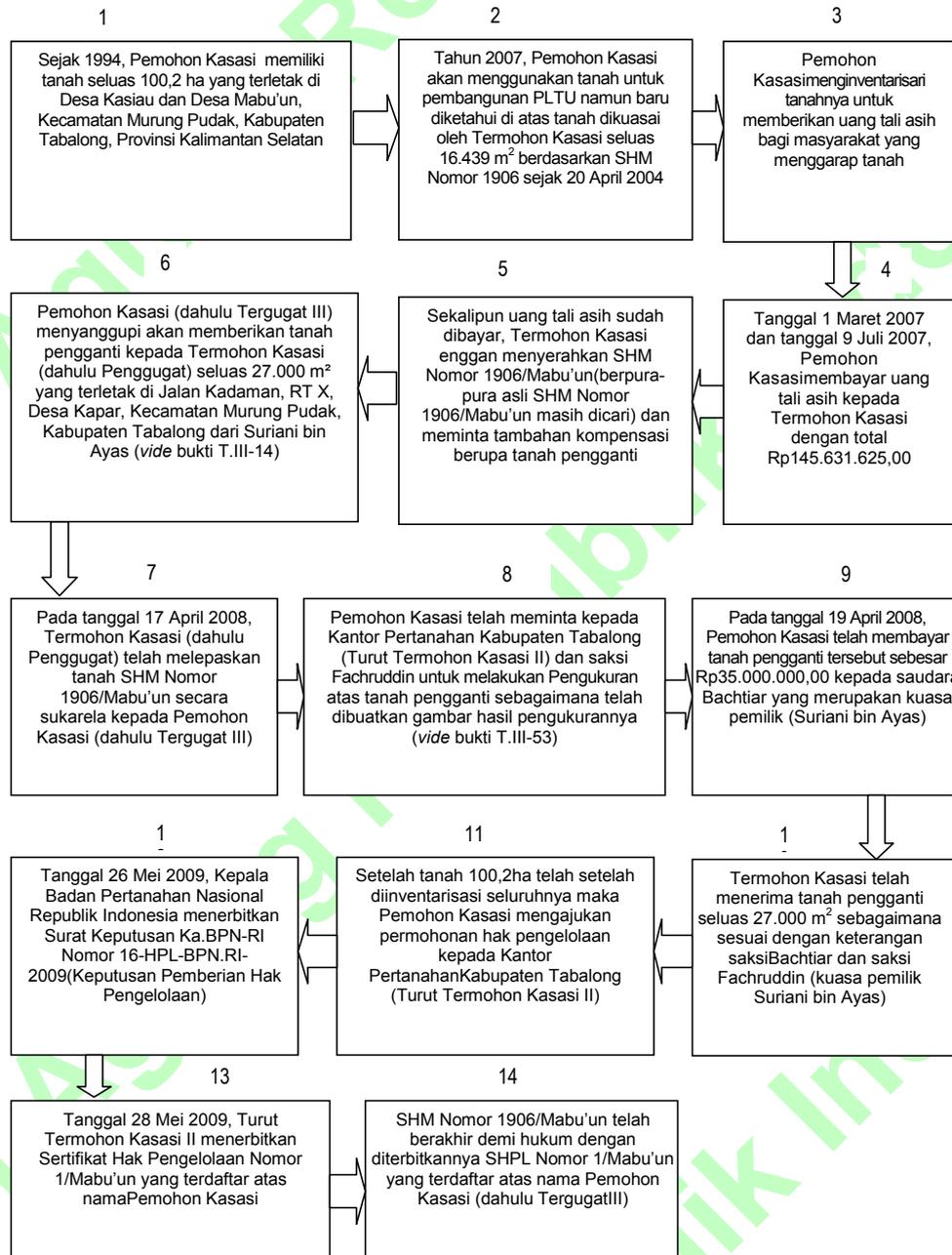
reputasi Pemohon Kasasi tersebut dalam media massa cetak (surat kabar) nasional selama 7 (tujuh) hari berturut-turut;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi III/Tergugat III/Terbanding III/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa dikarenakan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dalam menjatuhkan Putusan Banding Nomor 4 maka sudah sepatutnya bagi Pemohon Kasasi untuk mengajukan permohonan kasasi guna dibatalkannya Putusan Banding Nomor 4 tersebut oleh Majelis Hakim pada Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam rangka memperbaiki dan meluruskan kesalahan penerapan hukum agar hukum dapat diterapkan sebagaimana mestinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

I. Latar Belakang:

Kronologis hukum kepemilikan Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) atas Tanah Eks Areal Transit Center Peternakan (ADB) beserta Penerbitan Sertifikat Hak Pengelolaannya;



1. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) merupakan pemilik yang sah atas tanah seluas 100,2 ha yang terletak di Desa Kasiau dan Desa Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan (selanjutnya disebut sebagai "tanah") terhitung sejak tahun 1994 berdasarkan Surat Bupati/Kepala Daerah Tingkat II Tabalong Nomor 590/72/EKO tanggal 15 Januari 1994 perihal Tanah Lokasi Transit Center Peternakan (ADB) Tabalong (vide bukti T.III-22);



2. Bahwa pada tahun 2007 Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) bermaksud menggunakan tanah untuk pembangunan dan pengoperasian Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) dalam rangka meningkatkan ketersediaan ketenagalistrikan di Kabupaten Tabalong namun ternyata baru diketahui tanah telah dikuasai oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) seluas 16.439 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1906 atas tanah yang terdaftar atas nama Yongkie Soukotta (*in casu* Termohon Kasasi) sejak 20 April 2004 (selanjutnya disebut sebagai "SHM Nomor 1906/Mabu'un") yang penerbitannya merugikan hak hukum Pemohon Kasasi sebab SHM Nomor 1906/Mabu'un diterbitkan di atas tanah milik Pemohon Kasasi;
3. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) menyelenggarakan proses penginventarisasian tanah untuk mengetahui siapa sajakah masyarakat yang menempati dan menggarap tanah milik Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) untuk kemudian diberikan uang tali asih termasuk kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) atas pengelolaan tanah serta ganti rugi bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah;
4. Bahwa atas hasil inventarisasi dan sosialisasi yang telah dilakukan oleh Tim Inventarisasi tanah maka Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) melakukan pembayaran uang tali asih kepada Termohon Kasasi sebagai biaya ganti rugi tanam tumbuh dan biaya pengelolaan tanah seluas 16.439 m<sup>2</sup> sebesar Rp120.631.625,00 (seratus dua puluh juta enam ratus tiga puluh satu ribu enam ratus dua puluh lima rupiah) berdasarkan Kuitansi Pembayaran Uang Tali Asih tanggal 1 Maret 2007 (vide bukti T.III-15) dan biaya ganti rugi 1 (satu) buah pondok di Lokasi Eks Areal Transit Center Peternakan (ADB) untuk keperluan pembangunan PLTU sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) berdasarkan Kuitansi Ganti Rugi Pondok tanggal 9 Juli 2007 (vide bukti T.III-16) sehingga total uang tali asih yang telah diberikan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) adalah sebesar Rp145.631.625,00 (seratus empat puluh lima juta enam ratus tiga puluh satu ribu enam ratus dua puluh lima rupiah) (selanjutnya disebut sebagai "uang tali asih");
5. Bahwa sekalipun Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) telah menerima uang tali asih namun Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) lalai melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan SHM Nomor 1906/



- Mabu'un dengan alasan Asli SHM Nomor 1906/Mabu'un belum ditemukandan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) justru malah meminta tambahan kompensasi berupa tanah pengganti kepada Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III);
6. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) menyanggupi permintaan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) untuk memberikan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) seluas 27.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kadaman, RT X, Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong atas nama Suriani bin Ayas;
  7. Bahwa pada tanggal 17 April 2008 Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) telah menyerahkan SHM Nomor 1906/Mabu'un kepada Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) sebagaimana termaktub dalam Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak atas Tanah yang diketahui oleh Drs. H. Syarwani selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong (*in casu* Turut Termohon Kasasi II/dahulu Tergugat II) (selanjutnya disebut sebagai "Surat Pelepasan 17 April 2008") (vide bukti T.III-14);
  8. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) meminta kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong (*in casu* Turut Termohon Kasasi II/dahulu Tergugat II) dan Bapak Fachruddin untuk melakukan pengukuran atas tanah pengganti sebagaimana telah dibuatkan gambar hasil pengukurannya (vide bukti T.III-53) dimana Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) telah mengetahui dan menyetujui lokasi tanah pengganti tersebut;
  9. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) telah melakukan pembayaranatas tanah pengganti sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang telah diterima oleh saudara Bachtiar selaku kuasa pemilik (Suriani bin Ayas) sebagaimana terbukti dalam Kuitansi Pembayaran Tanah Pengganti tanggal 19 April 2008 (vide bukti T.III-17);
  10. Bahwa atas tanah pengganti yang telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi(dahulu Tergugat III) tersebut kemudian Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) menyerahkan secara fisik tanah pengganti tersebut kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sebagai pemenuhan kewajiban hukum yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) yang mana lokasi tanah pengganti tersebut telah diketahui dan disetujui oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sebagaimana pengukuran dan penyerahan secara fisik atas tanah pengganti disaksikan oleh saksi Fachruddin, saksi Suharsono dan



saksi Bachtiar pada persidangan *Judex Facti* Tingkat Pertama tanggal 27 Juli 2016 dengan agenda keterangan saksi;

11. Bahwa setelah penginventarisasian tanah termaksud selesai maka Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) mengajukan permohonan Hak Pengelolaan atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong (*in casu* Turut Termohon II/dahulu Tergugat II) sebagaimana termaktub dalam Surat Permohonan Hak Pengelolaan tanggal 19 November 2008 (vide bukti T.III-20) beserta seluruh dokumen yang dipersyaratkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut sebagai "Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999");
12. Bahwa atas permohonan hak pengelolaan atas tanah dan kelengkapan dokumen persyaratan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Surat Keputusan Ka. BPN RI Nomor 16-HPL-BPN.RI-2009 tanggal 26 Mei 2009 terkait Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan atas Tanah seluas 100,2 ha yang terletak di Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan (selanjutnya disebut sebagai "SK Pemberian Hak Pengelolaan") (vide bukti T.III-28);
13. Bahwa setelah diterbitkannya SK Pemberian Hak Pengelolaan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maka Turut Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II) menerbitkan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Mabu'un pada tanggal 28 Mei 2009 atas tanah seluas 100,2 ha yang terletak di Desa/Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan yang terdaftar atas nama Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) (selanjutnya disebut sebagai "SHPL Nomor 1/Mabu'un") (vide bukti T.III-29);
14. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum di atas maka telah terbukti secara sah dan meyakinkan dengan diterbitkannya SHPL Nomor 1/Mabu'un atas nama Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) maka kepemilikan tanah seluas 16.439 m<sup>2</sup> atas nama Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sebagaimana termaktub dalam SHM Nomor 1906/Mabu'un telah berakhir demi hukum karena Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) telah melepaskan hak atas SHM Nomor 1906/Mabu'un kepada Pemohon Kasasi (dahulu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III) tanpa paksaan serta dibuat dalam keadaan sehat walafiat (*experto credite* - percayalah pada yang telah terbukti);

## II. Dalam Konvensi:

### A. Dalam Pokok Perkara:

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah salah dalam menerapkan hukum dengan menyatakan Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) telah melakukan wanprestasi;

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum sebagaimana termaktub dalam halaman 9, halaman 10, halaman 11 dan halaman 12 pada Putusan Banding Nomor 4 yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* halaman 9-10 Putusan Banding Nomor 4:

“Khusus untuk Penggugat disepakati selain mendapat uang ganti rugi juga mendapat lahan (tukar guling tanah):

- Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak atas Tanah tanggal 17 April 2008 yang ditandatangani Penggugat dan diketahui oleh Drs. H. Syarwani selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong, tanah Penggugat seluas 16.439 m<sup>2</sup>, SHM Nomor 1906/Mabu'un (Bukti T III-14, P.6).
- ...;
- ...;
- Tanah yang dipersiapkan untuk mengganti tanah Penggugat sudah dipersiapkan dan sudah dibayar (milik Suriani seluas 27.000 m<sup>2</sup> di Kadaman). Yang menerima pembayaran atas nama Bachtiar pada tanggal 19 April 2008 (bukti T III-17, T III-18);

*Vide* halaman 10 Putusan Banding Nomor 4:

“Tanah pengganti yang dipersiapkan untuk Penggugat ternyata bermasalah dan Penggugat tidak dapat menguasai/memiliki serta tidak dapat diterbitkan SHM atas nama Penggugat;

- Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong Nomor 60/300-63.09/III/2012 tanggal 13 Maret 2012 (bukti P-7, TIII-19);
- Surat Pernyataan Derson Urabel Ketua RT 21 Unggung Belimbing, Kelurahan Belimbing, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong tanggal 12 Juli 2011, sehubungan dengan pengganti tanah milik YongkieSoukotta, di kawasan Desa Kadaman/Unggung yang diperoleh dari Suriani bin Ayas, lahan pengganti di Desa Kadaman/Unggung

Halaman 154 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017

#### 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)



tersebut bermasalah, sebagian besar lahan tersebut milik masyarakat Kelurahan Belimbing dan Desa Kapar (bukti P.8, bukti P.9);

- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Desran tanggal 9 November 2003 (bukti P.10);
- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Pra Rosila (bukti P.11);
- Surat undangan kepada Suriani bin Ayas untuk menyelesaikan klaim tanah yang dibeli dari Suriani bin Ayas dimana tanah tersebut rencana diperuntukkan sebagai kompensasi/tukar tanah guling antara Pemerintah Daerah dengan Yongkie Soukotta (Penggugat) (bukti P.16);

Vide halaman 11-12 Putusan Banding Nomor 4:

“Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin dapat menyimpulkan bahwa:

- Benar ada kesepakatan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dengan Penggugat untuk tanah milik Penggugat yang diserahkan guna keperluan Proyek PLTU, Penggugat mendapat kompensasi berupa uang dan tukar guling tanah;
- Benar bahwa Penggugat sudah menerima kompensasi yang berupa uang;
- Benar bahwa untuk kompensasi yang berupa tukar guling tanah sudah dibayar oleh Tergugat I lahan yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak seluas 27.000 m<sup>2</sup> milik Suriani bin Ayas;
- Benar bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menjanjikan tanah pengganti tersebut sampai menjadi sertifikat atas nama Penggugat;
- Benar bahwa ternyata tanah pengganti tersebut bermasalah (milik orang lain), sehingga sampai dengan saat ini Penggugat tidak/belum memperoleh haknya mendapat tukar guling tanah tersebut”;

Vide halaman 12 Putusan Banding Nomor 4:

“Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin berpendapat bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah terbukti tidak/belum memenuhi hak Penggugat untuk mendapatkan tukar guling tanah;

...;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah wanprestasi”;

Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) telah melaksanakan prestasinya untuk



memberikan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat);

15. Bahwa berdasarkan pendapat hukum Salim HS dalam bukunya *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, halaman 98 yang menyatakan sebagai berikut:

Vide halaman 98:

“Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara Kreditor dengan Debitor”;

16. Bahwa berdasarkan pendapat hukum Prof. Subekti dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, Penerbit: PT Intermasa, Jakarta, Cetakan 21, Tahun 2005, paragraf 2, halaman 45 yang menyatakan sebagai berikut:

Vide paragraf 2 halaman 45:

“Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang Debitor dapat berupa empat macam:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
  - b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana apa yang dijanjikan;
  - c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
  - d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya”;
17. Bahwa berdasarkan pendapat hukum Djaja S. Meliala dalam bukunya *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Penerbit: Nuansa Aulia, Bandung, 2012, halaman 175 yang menyatakan sebagai berikut:

Vide halaman 175:

“Wanprestasi, artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian, dapat disebabkan dua hal, yaitu:

1. Karena kesalahan Debitor baik sengaja maupun karena kelalaian dan;
  2. Karena keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*);
18. Bahwa berdasarkan pendapat hukum Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Penerbit: PT Intermasa, Jakarta, 2003, halaman 123 yang menyatakan sebagai berikut:

Vide halaman 123:

“Buku III mengatur perihal hubungan-hubungan hukum antara orang dengan orang (hak-hak perseorangan), meskipun mungkin yang menjadi objek juga suatu benda. Oleh karena sifat hukum yang termuat dalam Buku III itu selalu berupa suatu tuntutan menuntut, maka isi Buku III itu juga dinamakan hukum perundangan. Pihak yang berhak menuntut dinamakan



pihak berpiutang atau Kreditor, sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan dinamakan pihak yang berutang atau Debitor. Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan prestasi yang menurut undang-undang dapat berupa:

- 1) Menyerahkan suatu barang;
  - 2) Melakukan suatu perbuatan;
  - 3) Tidak melakukan suatu perbuatan”;
19. Bahwa berdasarkan pendapat hukum J. Satrio, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perikatan tentang Hapusnya Perikatan*, 1996, Penerbit: PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan Kesatu dalam halaman 47 yang berbunyi sebagai berikut:

Vide halaman 47:

“Jadi prinsipnya yang dibayarkan haruslah prestasi yang berdasarkan perikatannya terutang (Pasal 1359). Sebaliknya Debitor pun tak dapat dipaksa oleh Kreditor untuk memberikan prestasi yang lain daripada yang terutang, sekalipun nilainya sama atau bahkan lebih rendah”;

20. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1381 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai “KUHPerdata”) yang berbunyi sebagai berikut:

“Perikatan-perikatan hapus:

- Karena pembayaran;
  - Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
  - Karena pembaharuan utang;
  - Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
  - Karena percampuran utang;
  - Karena pembebasan utangnya;
  - Karena musnahnya barang yang terutang;
  - Karena kebatalan atau pembatalan;
  - Karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam Bab Kesatu buku ini;
  - Karena lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri”;
21. Bahwa berdasarkan pendapat Hukum J. Satrio, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perikatan tentang Hapusnya Perikatan*, 1996, Penerbit: PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan Kesatu dalam halaman 9 dan halaman 11 yang berbunyi sebagai berikut:

Vide halaman 9:



“Yang dimaksud dengan pembayaran dalam Pasal 1381 KUHPerdata adalah lebih luas daripada sekedar membayar sejumlah uang”;

*Vide* halaman 11:

“Karena isi perikatan bisa untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan suatu atau tidak melakukan sesuatu, padahal seperti dikatakan di atas “pembayaran” harus ditafsirkan luas, maka “pembayaran” dalam Pasal 1381 harus diartikan meliputi semua wujud “pemenuhan” atau “pelunasan” perikatan”;

22. Bahwa sebagaimana telah Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) uraikan dalam bagian Latar Belakang maka kewajiban atau prestasi Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) adalah sebagai berikut:

- (i) Uang tali asih dalam rangka inventarisasi tanah berupa pembayaran biaya ganti rugi tanam tumbuh, biaya pengelolaan tanah dan biaya ganti rugi 1 (satu) buah pondok hal tersebut telah dilaksanakan sebagaimana terbukti dalam Kuitansi Pembayaran Uang Tali Asih tanggal 1 Maret 2007 (*vide* bukti T.III-15) dan Kuitansi Ganti Rugi Pondok tanggal 9 Juli 2007 (*vide* bukti T.III-16) sehingga total uang tali asih yang telah diberikan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) sebesar Rp145.631.625,00 (seratus empat puluh lima juta enam ratus tiga puluh satu ribu enam ratus dua puluh lima rupiah) dan;
- (ii) Tanah pengganti dalam rangka tukar guling tanah-hal tersebut telah dilaksanakan sebagaimana terbukti dalam Kuitansi Pembayaran Tanah Pengganti tanggal 19 April 2008 (*vide* bukti T.III-17) serta keterangan saksi Fachruddin, saksi Suharsono dan saksi Bachtiar pada persidangan *Judex Facti* Tingkat Pertama tanggal 27 Juli 2016 dengan agenda keterangan saksi;

23. Bahwa dengan telah diteruskannya uang tali asih dan tanah pengganti oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) maka Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) telah melaksanakan prestasinya kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sehingga perikatan yang timbul antara Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) dengan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) telah hapus karena pembayaran dan Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) tidak dapat dikatakan wanprestasi sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin dalam Putusan Banding Nomor 4 “Tanah



yang dipersiapkan untuk mengganti tanah Penggugat sudah dipersiapkan dan sudah dibayar (milik Suriani seluas 27.000 m<sup>2</sup> di Kadaman)”;

24. Bahwa halaman 7 Putusan Banding Nomor 4 yang menyatakan sebagai berikut:

*Vide* halaman 7 Putusan Banding Nomor 4:

“Menimbang, bahwa tentang dalil Tergugat IV, bahwa gugatan Penggugat dengan menarik Tergugat IV sebagai pihak Tergugat merupakan gugatan *error in persona* karena tidak adanya hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban antara Penggugat dan Tergugat IV, haruslah dipertimbangkan dan dibuktikan dalam pembahasan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selain dari hal tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin juga mempertimbangkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung sebelumnya telah menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan kemudian dengan alasan yang menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin terlalu formal, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung menolak eksepsi Tergugat IV yang mengakibatkan seluruh gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa hal tersebut menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin bertentangan dengan prinsip: “berperkara secara cepat, sederhana dan biaya ringan””;

25. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) setuju dan sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin sebagaimana tersebut di atas sebab proses persidangan perkara *a quo* pada tingkat pertama telah berlarut-larut serta telah melalui acara persidangan jawaban, replik, duplik, pembuktian surat maupun pemeriksaan saksi-saksi dan/atau ahli dan kesimpulan serta telah diadakannya pemeriksaan setempat sehingga penyelesaian perkara *a quoesuai* dengan prinsip peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan sebagaimana termaktub dalam ketentuan Pasal 2 ayat (4) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
26. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin menyatakan gugatan wanprestasi terhadap Turut Termohon Kasasi III (dahulu Tergugat IV) harus dinyatakan ditolak sebagaimana halaman 12 Putusan Banding Nomor 4 yang menyatakan sebagai berikut:
- Vide* halaman 12 Putusan Banding Nomor 4:

Halaman 159 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017



“Menimbang, bahwa karena Tergugat IV baru masuk ke dalam proyek PLTU pada sekitar Juni 2013, yaitu setelah terjadinya kesepakatan pemberian tukar guling tanah kepada Penggugat dan kemudian tanah pengganti tersebut bermasalah maka Tergugat IV tidak terbukti ikut melakukan wanprestasi terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan wanprestasi dari Penggugat terhadap Tergugat IV harus dinyatakan ditolak”;

27. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) telah melaksanakan seluruh kewajiban hukumnya kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) antara lain untuk membayar uang tali asih dan menyerahkan tanah pengganti atau dengan perkataan lain Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) tidak melakukan wanprestasi terhadap Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) selain itu pula pihak-pihak terkait lainnya antara lain Turut Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I), Turut Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II) dan Turut Termohon Kasasi III (dahulu Tergugat IV) tidak memiliki kewajiban hukum apapun kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) atau dalam hal ini untuk menyerahkan tanah pengganti sehingga sudah sepatutnya bukan hanya gugatan terhadap Turut Termohon Kasasi III (dahulu Tergugat IV) yang harus dinyatakan ditolak tetapi gugatan wanprestasi terhadap Para Tergugat (*in casu* Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III), Turut Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I), Turut Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II) dan Turut Termohon Kasasi III (dahulu Tergugat IV)) harus dinyatakan ditolak;

28. Bahwa jelas terlihat Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) berusaha menyesatkan Majelis Hakim dalam setiap dalil dan dokumentasi hukumnya dengan menyatakan seolah-olah tanah pengganti yang telah diserahkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) bermasalah padahal dalam fakta persidangan telah terbukti secara terang benderang Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) telah menerima tanah pengganti tersebut dan selanjutnya Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) justru telah meminta kepada saksi Bachtiar untuk memasang patok atas tanah pengganti tersebut sebagaimana menurut keterangan saksi Bachtiar maka tanah pengganti yang telah diserahkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) adalah tidak bermasalah;

29. Bahwa karena kelalaian Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sendiri yang sama sekali tidak pernah mengajukan permohonan hak atas tanah atas tanah pengganti kepada Turut Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat



II) sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut sebagai "PP Nomor 24 Tahun 1997") sehingga bagaimana mungkin Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong (*in casu* Turut Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II)) dapat menerbitkan sertifikat tanah atas tanah pengganti (buruk muka jangan cermin dipecahkan);

30. Bahwa dengan demikian Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) tidak dapat dipaksa oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) untuk memberikan prestasi yang lain daripada yang telah disepakati oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) dan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat);

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah salah dalam memberikan pertimbangan hukum dengan menyatakan bahwa tanah pengganti bermasalah;

31. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang menyatakan "tanah pengganti yang dipersiapkan untuk Penggugat ternyata bermasalah dan Penggugat tidak dapat menguasai/memiliki serta tidak dapat diterbitkan SHM atas nama Penggugat" sebab tanah pengganti yang disebutkan dalam Putusan Banding Nomor 4 maupun yang didalilkan oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) merupakan tanah pengganti yang berbeda dengan tanah pengganti yang diberikan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III);

32. Bahwa lokasi tanah pengganti yang didalilkan oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) yang bermasalah terletak di Unggung, RT 21, Kelurahan Belimbing, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana termaktub dalam dokumentasi hukum sebagai berikut:

- (i) Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong Nomor 60/300-63.09/III/2012 tanggal 13 Maret 2012 tentang Masalah Tanah atas nama Yongkie Soukotta (vide bukti T.III-19);
- (ii) Surat Pernyataan saudara Derson U.Rabeh selaku Ketua RT 21 tanggal 20 Juli 2012 yang menyatakan sehubungan dengan lokasi tanah pengganti milik Yongkie Soukotta berada di Kawasan Unggung, Kelurahan Belimbing, Kecamatan Murung Pudak merupakan tanah pengganti yang bermasalah dengan Desran dan Pra Rosila (vide bukti P-9);
- (iii) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah milik Desran (vide bukti P-10) dan;



- (iv) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah milik Pra Rosila (vide bukti P-11);
33. Bahwa lokasi tanah pengganti yang diserahkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) terletak di Kadaman, RT X, Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan (selanjutnya disebut sebagai "tanah pengganti") sebagaimana termaktub dalam dokumentasi hukum sebagai berikut:
- (i) Surat Keterangan Keadaan Tanah Nomor 37/KET/TN.XII/97 tanggal 29 Desember 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Kapar dan diketahui oleh Camat Murung Pudak (vide bukti T.III-18);
  - (ii) Surat Pernyataan tertanggal 17 April 2008 yang ditandatangani oleh Dewanto selaku *Project Development Manager* Turut Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I) (vide bukti T.I-20);
  - (iii) Gambar Ukur Tanah Pengganti (vide bukti T.I-45) sebagaimana dilampirkan dalam Surat Pernyataan tertanggal 17 April 2008 yang ditandatangani oleh Dewanto selaku *Project Development Manager* Turut Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I) (vide bukti T.I-20);
  - (iv) Foto Batas Patok Tanah Pengganti (ex Suriani bin Ayas) (vide bukti T.III-52);
  - (v) Hasil Pengukuran Tanah Pengganti yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) (vide bukti T.III-53);
  - (vi) Kuitansi Pembayaran Ganti Rugi Tanah dan Tanam Tumbuh yang ada di atas tanah pengganti dengan hak milik atas nama Suriani bin Ayas (vide bukti T.III-17) dan;
  - (vii) Pemeriksaan Setempat pada tanggal 19 Juli 2016 di atas tanah pengganti tersebut masih terdapat patok yang dilihat oleh saksi Fachruddin pada saat melakukan pengukuran dan Patok yang dipasang oleh saksi Bachtiar yang dahulu dipasang atas perintah dari Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sendiri yang mana hal ini menunjukkan bahwa Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sendiri mengetahui lokasi lahan yang dicarikan sebagai tanah pengganti dan menyetujui serta telah menerima tanah pengganti pada lokasi yang dipasang patok tersebut tetapi pada fakta Pemeriksaan Setempat seolah Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) berpura-pura lupa dengan menunjukkan lokasi yang berbeda pada saat Pemeriksaan Setempat yang seolah merupakan tanah pengganti yang diberikan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) padahal bukan;



34. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada halaman 11 dan halaman 13 Putusan Banding Nomor 4 maka lokasi tanah pengganti yang diserahkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) yang dikatakan bermasalah terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, sedangkan tanah yang diklaim bermasalah oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) terletak di Unggung, RT 21, Kelurahan Belimbing, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, padahal tanah pengganti yang tidak bermasalah dan telah diserahkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) terletak di Kadaman, RT X, Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong dimana ketiga lokasi yang dimaksudkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III), Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin berbeda dan lokasinya sangat berjauhan;
35. Bahwa dapat dimungkinkan lokasi tanah pengganti berbatasan dengan Kelurahan Belimbing namun sangat tidak mungkin lokasi tanah pengganti berada di Kelurahan Belimbing Raya sebab Kelurahan Belimbing Raya adalah ibukota Kecamatan Murung Pudak selain itu Kelurahan Belimbing Raya dan Kelurahan Belimbing merupakan 2 (dua) lokasi kelurahan yang berbeda dan lokasinya sangat berjauhan dan oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah keliru dengan menyatakan lokasi tanah pengganti tersebut terletak di Kelurahan Belimbing Raya;
36. Bahwa lokasi tanah pengganti yang telah diserahkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) tidak bermasalah sebagaimana terbukti secara sah dan meyakinkan dalam bukti-bukti yang telah diuraikan di atas (vide bukti T.III-17, vide bukti T.III-18, vide bukti T.III-52 dan vide bukti T.III-53) serta Pemeriksaan Setempat pada tanggal 19 Juli 2016 dan diperkuat dengan keterangan saksi Fachruddin, saksi Suharsono dan saksi Bachtiar pada persidangan tanggal 27 Juli 2016 di Pengadilan Negeri Tanjung;
37. Bahwa motif Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) berubah pikiran mengenai tanah pengganti yang awalnya sudah diterima oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) namun selanjutnya secara sistematis Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) berupaya meminta untuk dinyatakan tidak sahnya tukar guling tanah atau pemberian tanah pengganti yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) (patut diduga



Termohon Kasasi(dahulu Penggugat) berubah pikiran sebab menginginkan keuntungan yang lebih besar dari areal lahan yang bukan tanah pengganti);

38. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka telah terbukti secara sah dan meyakinkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah salah dalam menerapkan hukum dengan menyatakan Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) telah melakukan wanprestasi sebab Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) telah melaksanakan seluruh prestasinya kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) berupa penyerahan tanah pengganti yang mana atas tanah pengganti tersebut telah terbukti secara sah dan meyakinkan tidak bermasalah dan oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim pada Mahkamah Agung Republik Indonesia selaku yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menerima Permohonan Kasasi Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) dan membatalkan Putusan Banding Nomor 4;

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah salah dalam menerapkan hukum dengan tidak mempertimbangkan pemeriksaan setempat pada tanggal 19 Juli 2016:

39. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin sama sekali tidak mempertimbangkan Pemeriksaan Setempat tanggal 19 Juli 2016 terlihat dalam pertimbangan hukum Putusan Banding Nomor 4 yang sama sekali tidak menyinggung perihal Pemeriksaan Setempat maka Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) akan menegaskan kembali mengenai fakta hukum sehubungan dengan lokasi tanah pengganti yang telah diserahkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat tanggal 19 Juli 2016;
40. Bahwa berdasarkan Pasal 153 ayat (1) *Het Herziene Indonesisch Reglement* ("HIR")/Pasal 180 ayat (1) *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura* ("RBg") yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* Pasal 153 HIR/180 RBg:

"Jika ditimbang perlu atau ada faedahnya, maka Ketua boleh mengangkat satu atau dua orang komisaris daripada dewan itu, yang dengan bantuan Panitera Pengadilan Negeri akan melihat keadaan tempat atau menjalankan pemeriksaan di tempat itu, yang dapat menjadi keterangan bagi hakim";



41. Bahwa berdasarkan pendapat hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta, paragraf 3 dan paragraf 4 halaman 781 yang berbunyi sebagai berikut:

Vide paragraf 3 dan paragraf 4 halaman 781:

“Tujuan pemeriksaan setempat, yaitu untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas, dan batas objek barang terperkara (tanah) ...;

Apa yang dikemukakan dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2001 sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3537 K/Pdt/1984 tanggal 3 Februari 1986. Menurut putusan ini, hasil pemeriksaan setempat berfungsi memperjelas objek gugatan ...”;

42. Bahwa berdasarkan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1777 K/Sip/1983 tanggal 17 Januari 1985 yang berbunyi sebagai berikut:

“Hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas letak, luas dan batas-batas objek sengketa”;

43. Bahwa pada tanggal 19 Juli 2016 telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi antara lain sebagai berikut:

(i) Tanah pengganti yang didalilkan oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) yang terletak di Unggung, RT 21, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan dan;

(ii) Tanah pengganti yang didalilkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) yang terletak di Kadaman, RT X, Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan;

44. Bahwa dalam Pemeriksaan Setempat tanggal 19 Juli 2016 maka lokasi tanah pengganti yang didalilkan oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sangat berjauhan dengan lokasi tanah pengganti yang disepakati dan telah diserahkan oleh alm. Khairusaleh (*in casu* Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III)) dimana berdasarkan keterangan saksi Fachruddin di atas lokasi tanah pengganti yang didalilkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) tersebut pada saat pengukuran masih terdapat Patok yang dipasang oleh saksi Bachtiar (vide bukti T.III-52) yang dahulu dipasang atas perintah dari Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sendiri yang mana hal ini menunjukkan bahwa Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sendiri mengetahui lokasi yang dicarikan lahan tanah pengganti dan



menyetujui serta telah menerima tanah pengganti pada lokasi yang dipasang patok tersebut tetapi pada fakta Pemeriksaan Setempat seolah Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) berpura-pura lupa dengan menunjukkan lokasi yang berbeda pada saat Pemeriksaan Setempat yang seolah merupakan tanah pengganti yang diberikan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) padahal bukan;

45. Bahwa berdasarkan Keterangan saksi Fachruddin sehubungan dengan lokasi tanah pengganti maka:

(i) Saksi mendalilkan bahwa sekitar tahun 2008 saksi dengan alm. Khairusaleh (*in casu* Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III)) bersama-sama bekerja pada bagian Tata Pemerintahan di Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong. Pada waktu itu alm. Khairusaleh memintasaksi secara pribadi untuk membantu alm. Khairusaleh dalam mengukur tanah yang berlokasi di Kadaman, DesaKapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong sebab pekerjaan saksi sehari-harinya terkait dengan pengukuran tanah untuk kepentingan Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong dan;

(ii) Saksi mendalilkan setelah dilakukannya pengukuran bersama alm. Khairusaleh, saksi kemudian menginput data hasil pengukuran ke dalam komputer yang menghasilkan gambar ukur tanah yang mana atas Gambar Ukur tersebut telah diserahkan kepada alm. Khairusaleh(*in casu* Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III)) dan dijadikan sebagai bukti dalam persidangan sebagai gambar ukur dalam bukti T.III-53;

46. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin mengabaikan fakta hukum mengenai lokasi tanah pengganti sebagaimana terungkap dalam Pemeriksaan Setempat tanggal 19 Juli 2016 dan seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin menggali alasan hukum Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) tidak mau menerima tanah pengganti dan secara sepihak meminta untuk dinyatakan tidak sahnya tukar guling tanah atau pemberian tanah pengganti yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) padahal Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sendiriyang menolak tanah pengganti yang awalnya sudah disetujui oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat);

47. Bahwa dengan demikian telah terbukti secara sah dan meyakinkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah salah dalam menerapkan hukum dalam Putusan Banding Nomor 4 karena tidak berdasarkan dengan



fakta-fakta hukum yang terdapat selama persidangan *Judex Facti* Tingkat Pertama serta Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin sama sekali tidak mempertimbangkan berkas Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan pada saat pemeriksaan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang mana Pemeriksaan Setempat tersebut dilakukan untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas objek tanah yang dipermasalahkan dalam perkara *a quo* sehingga mohon kiranya Majelis Hakim pada Mahkamah Agung Republik Indonesia selaku yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menerima Permohonan Kasasi Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) dan membatalkan Putusan Banding Nomor 4;

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah melampaui batas kewenangannya dalam menjatuhkan Putusan Banding Nomor 4 yang mengandung *ultra petitum partium*;

48. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin dalam halaman 13 dan amar Putusan Banding Nomor 4 yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* halaman 13 Putusan Banding Nomor 4:

“Menimbang, bahwa demi keadilan untuk Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan memenuhi tuntutan subsidair dari Penggugat yaitu memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa sampai saat ini Penggugat tidak/belum menerima tanah pengganti tersebut karena ternyata tanah pengganti yang diserahkan kepadanya bermasalah dan merupakan milik orang lain;

Menimbang, bahwa adalah adil bila Penggugat mendapatkan ganti tanah sebagai pengganti dari tanah yang semula akan diterimanya tapi kemudian bermasalah;

Menimbang, bahwa adalah adil bila Penggugat mendapatkan ganti tanah yang nilainya sama dengan tanah yang ternyata bermasalah tersebut yaitu tanah yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak seluas 27.000 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa adalah adil bila penilaian harga tanah pengganti harus dilakukan oleh lembaga penilai yang independen;

Menimbang, bahwa adalah adil bila Penggugat mendapatkan jaminan segera menerima tanah pengganti tersebut dan tidak berlarut-larut dimana Penggugat sampai saat ini sudah menunggu sejak ia menyerahkan tanah miliknya pada April 2008”;

*Vide* Amar Putusan Banding Nomor 4:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk memberikan tanah pengganti kepada Penggugat yang nilainya sama dengan tanah yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong seluas 27.000 m<sup>2</sup> yang semula akan diberikan kepada Penggugat”;

49. Bahwa berdasarkan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 339 K/Sip/1969 tanggal 21 Februari 1970 memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

*Vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 339 K/Sip/1969:

“Putusan yang menyimpang dari isi tuntutan baik karena meliputi hanya sebagian dari tuntutan maupun karena meliputi lebih dari yang dituntutkan, harus dibatalkan karena tidak sesuai dengan Hukum Acara Perdata yaitu melanggar Pasal 178 HIR”;

50. Bahwa berdasarkan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1001 K/Sip/1972 tanggal 17 Januari 1973 memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

*Vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1001 K/Sip/1972:

“Hakim dilarang untuk mengabdikan hal-hal yang tidak dituntut atau yang melebihi daripada yang diminta Penggugat”;

51. Menurut Kahar Masyhur dalam bukunya *Mengemukakan Membina Moral dan Akhlak, Jakarta, Kalam Mulia*, 1985, halaman 71 yang menyatakan sebagai berikut:

*Vide* halaman 71:

“Pendapat-pendapat tentang apakah yang dinamakan adil, terdapat tiga hal tentang pengertian adil:

- (1) “Adil” ialah: meletakkan sesuatu pada tempatnya;
- (2) “Adil” ialah: menerima hak tanpa lebih dan memberikan orang lain tanpa kurang;
- (3) “Adil” ialah: memberikan hak setiap yang berhak secara lengkap tanpa lebih tanpa kurang antara sesama yang berhak dalam keadaan yang sama, dan penghukuman orang jahat atau yang melanggar hukum, sesuai dengan kesalahan dan pelanggaran”;

52. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 178 ayat (3) HIR/Pasal 189 ayat (3) RBg yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* Pasal 178 ayat (3) HIR/Pasal 189 ayat (3) RBg:

Halaman 168 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017

#### 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)



“(3) Ia tidak diizinkan menjatuhkan keputusan atas perkara yang tidak digugat, atau memberikan lebih dari pada yang digugat”;

53. Bahwa berdasarkan pendapat hukum Sarwono, S.H., M.Hum, dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*, 2011, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Pertama, Edisi Kesatu halaman 233 yang menyatakan sebagai berikut:

*Vide* halaman 233:

“Amar putusan yang tidak sesuai dengan petitum dan atau melebihi daripada isi petitum yang diajukan oleh Penggugat menurut Pasal 178 ayat (3) HIR *juncto* Pasal 189 ayat (3) RBg. Keputusan tersebut dapat dikatakan sebagai keputusan yang cacat hukum dan dapat batal demi hukum...”;

54. Bahwa pengertian *ultra petita* menurut pendapat hukum I.P.M. Ranuhandoko dalam buku *Terminologi Hukum*, Cetakan Kedua, Jakarta: Sinar Grafika, 2000, halaman 522 yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* halaman 522:

“Menjatuhkan putusan oleh hakim atas perkara yang tidak dituntut atau memutus melebihi apa yang diminta”;

55. Bahwa baik dalam petitum gugatan, petitum memori banding yang diajukan oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) maupun fakta yang terdapat dalam persidangan tidak pernah sekalipun Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) mencantumkan dan/atau meminta kepada *Judex Facti* Tingkat Pertama untuk diberikan tanah pengganti yang nilainya sama dengan tanah yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong seluas 27.000 m<sup>2</sup> karena Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sebagaimana termaktub dalam petitum Memori Banding Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) tanggal 13 September 2016 sebagai berikut:

*Vide* Petitum Memori Banding Termohon Kasasi (dahulu Penggugat):

“Dalam Konvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan batal kesepakatan dalam bentuk Surat Pernyataan tanggal 17 April 2008 yang ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhadap tukar guling lahan kepemilikan atas tanah milik Penggugat dalam perkara ini;
- Menghukum Tergugat I, II dan III untuk mengembalikan status dan hak kepemilikan atas tanah Nomor 1906 kepada Penggugat secara utuh;



- Menghukum Tergugat IV untuk patuh dan taat terhadap putusan perkara ini;
- Membebaskan biaya kepada Para Tergugat/Terbanding;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Atau Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain mohon memberikan putusan yang baik, adil dan benar”;

56. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang mendalilkan “demi keadilan” Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) tidak sesuai dengan pendapat ahli mengenai pengertian keadilan itu sendiri yaitu antara lain:

(i) Aristoteles:

Keadilan distributif mengacu pada pembagian barang dan jasa kepada setiap orang sesuai dengan kedudukannya dalam masyarakat dan perlakuan yang sama terhadap kesederajatan di hadapan hukum (*equality before the law*);

(ii) Thomas Aquinas:

Keadilan adalah mengenai apa yang sepatutnya bagi orang lain menurut sesuatu kesamaan proporsional (*aliquod opus adaequatum alteri secundum aliquem aequalitatis modum*);

57. Bahwa sekalipun Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) memohon kepada *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin untuk diberikan putusan yang baik, adil dan benar namun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah keliru dalam memberikan Putusan Banding Nomor 4 sebab menghukum Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) untuk memberikan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi yang nilainya sama dengan tanah yang terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong seluas 27.000 m<sup>2</sup> padahal Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) telah menyerahkan tanah pengganti yang terletak di Kadaman, RT X, Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan yang telah terbukti secara sah dan meyakinkan tanah pengganti tersebut tidak bermasalah dan sudah diterima oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat);

58. Bahwa bagaimana mungkin Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin menghukum Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) untuk memberikan tanah pengganti yang nilainya sama dengan tanah yang



terletak di Desa Kadaman, Kelurahan Belimbing Raya, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong seluas 27.000 m<sup>2</sup> dengan dalil “demi keadilan” dan patut Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) pertanyakan keadilan seperti apakah yang akan dicapai oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin sebab dalam Putusan Banding Nomor 4 jelas telah mencederai nilai keadilan bagi Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) yaitu dengan melebihi hak daripada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) dan mengurangi hak Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) karena mengharuskan memberi tanah pengganti sementara Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) telah menerima tanah pengganti yang terletak di Kadaman, RT X, Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah melakukan tindakan di luar kewenangan dengan mengabulkan melebihi dari apa yang diminta (*ultra petitum partium*);

59. Bahwa frasa “*ex aequo et bono*” berasal dari bahasa Latin dimana secara singkat frasa tersebut dapat ditafsirkan secara hukum sebagai “menurut keadilan” (*according to the right and good atau from equity and conscience atau by principles of what is fair and just*) dimana Hakim boleh menggunakan *ex aequo et bono* dengan catatan hukum harus berdasarkan kelayakan atau kepatutan (*appropriateness*) atau dengan lain perkataan kelayakan atau kepatutan tersebut masih dalam kerangka jiwa petitum primair dan dalil gugatan dan sama sekali tidak tepat bila amar putusan melebihi hal-hal yang tidak dituntut Penggugat dalam petitum primairnya (Putusan Mahkamah Agung Nomor 140 K/Sip/1971 tanggal 12 Agustus 1972 dalam perkara Mertowidjojo dan kawan-kawan melawan B. Mertodirjo);
60. Bahwa berdasarkan uraian di atas telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah salah dalam menerapkan hukum dengan menjatuhkan Putusan Banding Nomor 4 melalui pertimbangan hukum yang seakan-akan merupakan suatu keadilan bagi para pihak namun justru sebaliknya pertimbangan hukum tersebut merupakan suatu pertimbangan hukum yang salah karena bersifat *ultra petitum partium* dan tidak mendasarkan pada fakta hukum yang ada dalam persidangan dan oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim pada Mahkamah Agung Republik Indonesia



untuk membatalkan Putusan Banding Nomor 4 dan menerima Permohonan Kasasi Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III);

Pembayaran uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat diberikan kepada Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) karena Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) telah melaksanakan seluruh kewajibannya;

61. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum sebagaimana termaktub dalam halaman 13 pada Putusan Banding Nomor 4 yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa untuk menjamin agar Penggugat segera dapat menerima tanah pengganti tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin menetapkan uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari yang harus di bayar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III apabila lalai memenuhi isi putusan ini, dihitung dari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya isi putusan”;

62. Bahwa mengenai uang paksa (*dwangsom*) tidak diatur dalam HIR maupun RBg namun dasar pemberlakuan/penerapan lembaga uang paksa (*dwangsom*) dalam praktek peradilan di Indonesia adalah mengacu pada Pasal 606 a dan Pasal 606 b *Reglement of de Rechtsvordering* (Rv);

*Vide* Pasal 606 a Rv:

“Sepanjang suatu putusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak mematuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam putusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa”;

*Vide* Pasal 606 b Rv:

“Bila putusan tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari terhukum berwenang untuk melaksanakan putusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum”;

63. Bahwa berdasarkan pendapat hukum Mr. H. Oudelar sebagaimana dikutip oleh Lilik Mulyadi dalam bukunya *Tuntutan Uang Paksa (dwangsom) Dalam Teori dan Praktik*, 2001, Djambatan, Jakarta yang menyatakan sebagai berikut:



*Vide buku Tuntutan Uang Paksa (dwangsom) Dalam Teori dan Praktik:*

“Suatu jumlah uang yang ditetapkan hakim yang dibebankan kepada terdakwa berdasarkan atas putusan hakim dalam keadaan ia tidak memenuhi suatu hukuman pokok”;

64. Bahwa berdasarkan pendapat hukum J.C.T. Simorangkir, Rudy T. Erwin dan J.T. Prasetya dalam bukunya yang berjudul *Kamus Hukum*, Jakarta, Aksara Baru, 1980, halaman 48 menyebutkan uang paksa sebagai:

*Vide* halaman 48:

“Uang Paksa yang ditetapkan sebagai hukuman yang harus dibayar karena perjanjian yang tidak dipenuhi”;

65. Bahwa berdasarkan pendapat Mr. F. M. J. Johnson dikemukakan uang paksa (*dwangsom*) sebagai berikut:

“Upaya eksekusi tidak langsung untuk memperoleh prestasi riil yang tidak dapat dicapai melalui upaya eksekusi biasa”;

66. Bahwa uang paksa (*dwangsom*) bersifat *accessoir* dalam pengertian tidak ada uang paksa (*dwangsom*) apabila tidak ada hukuman pokok serta uang paksa (*dwangsom*) harus selalu mengikuti hukuman pokok dan mengingat Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) terbukti secara sah dan meyakinkan telah memenuhi kewajibannya yaitu memberikan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) maka sangatlah tidak beralasan untuk menjatuhkan uang paksa (*dwangsom*) kepada Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III);

67. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) telah melaksanakan seluruh kewajiban hukumnya kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) yaitu dengan memberikan dan telah menyerahkan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) yang terletak di Kadaman, RT X, Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana yang telah Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) uraikan dalam memori kasasi ini, maka sudah sepatutnya Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) tidak dijatuhkan hukuman untuk melakukan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) karena Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) tidak pernah melakukan wanprestasi kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat);

68. Bahwa uang paksa (*dwangsom*) hanya bisa berlaku terhadap perkara dimana Tergugat tidak melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1234 KUHPerdata dan



penerapan uang paksa (*dwangsom*) dimaksudkan oleh Hakim sebagai suatu hukuman tambahan kepada si Terhukum untuk membayar sejumlah uang kepada si Pemenang dalam hal si Terhukum tersebut tidak memenuhi hukuman pokok dengan tujuan untuk menekan agar si Terhukum memenuhi hukum pokok secara sukarela (dalam perkara *a quo* jelas Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) telah melaksanakan seluruh kewajiban hukumnya namun mengapa Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) dihukum dengan hukuman tambahan berupa pembayaran uang paksa (*dwangsom*));

69. Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah salah dalam menerapkan hukum dengan memberikan hukuman kepada Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) karena Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) telah melaksanakan kewajibannya yaitu dengan memberikan uang tali asih serta telah menyerahkan tanah pengganti kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sehingga Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) tidak dapat dikatakan melakukan wanprestasi dan dihukum untuk membayar uang paksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin dan oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk membatalkan Putusan Banding Nomor 4 dan menerima Permohonan Kasasi Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III);

III. Dalam Rekonvensi:

Majelis Hakim pada Mahkamah Agung Republik Indonesia sepatutnya mengadili sendiri serta mengabulkan gugatan rekonvensi *a quo*;

Majelis Hakim pada Mahkamah Agung Republik Indonesia Sepatutnya menyatakan Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) merupakan pemegang hak pengelolaan yang sah atas tanah berdasarkan SHPL Nomor 1/Mabu'un;

70. Bahwa seluruh uraian pada bagian dalam konvensi tersebut di atas adalah *mutatis mutandis* yaitu merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian dalam rekonvensi berikut ini:

71. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin dalam memberikan pertimbangan hukum sebagaimana termaktub dalam halaman 13 dan halaman 14 Putusan Banding Nomor 4 yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* halaman 13 Putusan Banding:



“Menimbang, bahwa tuntutan reconvensi yang diajukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, maka semua pertimbangan hukum pada bagian konvensi adalah juga menjadi pertimbangan hukum pada bagian reconvensi;

...;

Menimbang, bahwa pada bagian konvensi telah dipertimbangkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah wanprestasi terhadap Penggugat dan menyatakan gugatan wanprestasi Penggugat terhadap Tergugat IV ditolak”;

*Vide* halaman 14 Putusan Banding:

“Menimbang, bahwa dengan demikian adalah adil bila tuntutan reconvensi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV harus dinyatakan ditolak”;

72. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 Angka 6 dan Pasal 13 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *juncto* Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai “Perpres Pengadaan Tanah”) yang mengatur sebagai berikut:

*Vide* Pasal 1 Angka 6 Perpres Pengadaan Tanah:

“6. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah”;

*Vide* Pasal 13 Perpres Pengadaan Tanah:

“Bentuk ganti rugi dapat berupa:

- a. Uang dan/atau;
- b. Tanah pengganti dan/atau;
- c. Pemukiman kembali dan/atau;
- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan”;



73. Bahwa berdasarkan Surat Pelepasan 17 April 2008 Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) telah menerima uang tali asih sebesar Rp145.631.625,00 (seratus empat puluh lima juta enam ratus tiga puluh satu ribu enam ratus dua puluh lima rupiah) dan telah menerima tanah pengganti yang terletak di Kadaman, RT X, Desa Kapar, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan dari Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) atas pelepasan hak atas tanah yang telah dilakukan oleh Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) sebagaimana termaktub dalam SHM Nomor 1906/Mabu'un atas nama Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi);

74. Bahwa berdasarkan Pasal 131 ayat (3) huruf a angka 3, ayat (6) dan ayat (7) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, permohonan pendaftaran hapusnya hak atas tanah tidak akan diterima, apabila tidak memenuhi syarat sebagai berikut:

Vide Pasal 131 ayat (3):

“(3) Pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dilepaskannya hak tersebut oleh pemegangnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:

a. ....;

3) Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan;

b. Persetujuan dari pemegang hak tanggungan apabila hak tersebut dibebani hak tanggungan;

c. Sertifikat hak yang bersangkutan;

Vide Pasal 131 ayat (6):

“(6) Pencatatan hapusnya hak dilakukan sebagai berikut:

a. Di dalam buku tanah dan, apabila sertifikat diserahkan, di dalam sertifikat, nomor hak yang bersangkutan dicoret dengan tinta hitam;

b. Selanjutnya dalam halaman perubahan yang telah disediakan dituliskan:

“Hak atas tanah hapus berdasarkan:

- Berakhir jangka waktunya tanggal ... \*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Keputusan Pembatalan/Pencabutan Hak Nomor ... tanggal ...\*);
  - Akta Notaris ... Nomor ... tanggal ...\*);
  - Surat Pelepasan Hak Nomor ... tanggal ... dibuat oleh pemegang hak dihadapan dan disaksikan oleh ...\*);
  - Permohonan Pembaharuan/Perubahan Hak tanggal ... dan menjadi Hak ... Nomor ...\*);
  - Akta Pejabat Ikrar Wakaf ... Nomor ... tanggal ... dan tanahnya menjadi tanah wakaf nomor ...\*);
  - \*) ditulis yang diperlukan;
- c. Dalam daftar nama, surat ukur dan petanya, nomor hak yang telah hapus dicoret;
- Vide Pasal 131 ayat (7):
- “(7) Buku tanah dan sertifikat yang sudah diberi catatan mengenai hapusnya hak dinyatakan tidak berlaku lagi, kecuali dalam hal hapusnya hak karena dilepaskan pemegang haknya dalam rangka pembaharuan hak atau perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (3)”;
75. Bahwa Turut Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II Konvensi) telah mendaftarkan penghapusan hak atas SHM Nomor 1906/Mabu’un berdasarkan Surat Pelepasan 17 April 2008 yang isinya telah melepaskan hak atas SHM Nomor 1906/Mabu’un yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong (*in casu* Turut Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II Konvensi)) sebagaimana termaktub dalam Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong Nomor 60/300-63.09/III tanggal 13 Maret 2012 perihal Masalah Tanah a.n. Yongkie Y Soukotta yang isinya antara lain menyatakan hak Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) atas SHM Nomor 1906/Mabu’un telah hapus dan SHM Nomor 1906/Mabu’un telah dimatikan atau dinyatakan tidak berlaku lagi (vide bukti T.III-19);
76. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 67 ayat (1), dan Pasal 68 ayat (1) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 yang mengatur sebagai berikut:
- Vide Pasal 67 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999:
- “(1) Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada:
- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
  - b. Badan Usaha Milik Negara;

Halaman177 dari 186hal.Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017

#### 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)



- c. Badan Usaha Milik Daerah;
  - d. PT Persero;
  - e. Badan Otorita, dan;
  - f. Badan-Badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah;
- Vide Pasal 68 ayat (1) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999:
- “(1) Permohonan Hak Pengelolaan diajukan secara tertulis;
77. Bahwa setelah SHM Nomor 1906/Mabu’un dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Turut Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II Konvensi) maka selanjutnya Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) mengajukan Surat Permohonan Hak Pengelolaan tanggal 19 November 2008 kepada Turut Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II Konvensi) (vide bukti T.III-20) dengan melampirkan dokumentasi hukum sebagaimana yang telah dipersyaratkan Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 untuk memenuhi data fisik dan data yuridis atas tanah dan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16-HPL-BPN.RI/2009 tanggal 26 Mei 2009 (vide bukti T.III-28) yang menyatakan data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohonkan hak pengelolaannya telah lengkap sehingga Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah memberikan hak pengelolaan kepada Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi);
78. Bahwa pada tanggal 28 Mei 2009 Turut Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II Konvensi) menerbitkan SHPL Nomor 1/Mabu’un yang terdaftar atas nama Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi) (vide bukti T.III-29) atas tindak lanjut dari SK Pemberian Hak Pengelolaan yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia;
79. Bahwa dengan demikian pemberian hak pengelolaan atas tanah serta penerbitan SHPL Nomor 1/Mabu’un yang terdaftar atas nama Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk tetapi tidak terbatas pada Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 dan oleh karenanya mohon sekiranya agar Majelis Hakim pada Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) merupakan pemegang hak yang sah atas tanah seluas 100,2 ha yang terletak di Desa/Kelurahan Mabu’un,



Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan;

Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) sudah sepatutnya dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh Majelis Hakim pada Mahkamah Agung Republik Indonesia;

80. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) selaku Pemerintah Daerah dalam setiap perbuatan hukumnya selalu menerapkan asas-asas umum Pemerintahan yang baik termasuk dalam hal penginventarisasian terhadap tanah dalam rangka pemanfaatan tanah untuk pembangunan dan pengoperasian pembangkit listrik tenaga uap dimana dari hasil inventarisasi atas tanah tersebut Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) telah beriktikad baik dengan memberikan uang tali asih kepada masyarakat termasuk juga kepada Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) sebagai ganti rugi atas pelepasan hak atas tanah yang telah diinventarisasikan;

81. Bahwa setelah pelepasan hak atas tanah dalam SHM Nomor 1906/Mabu'un yang terdaftar atas nama Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dilakukan oleh Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) kepada Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) maka atas SHM Nomor 1906/Mabu'un telah berakhir demi hukum dan terhadap tanah hasil inventarisasi kemudian Turut Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II Konvensi) telah menerbitkan SHPL Nomor 1/Mabu'un yang terdaftar atas nama Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi), namun Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) justru secara tidak patut meminta dihidupkan kembali SHM Nomor 1906/Mabu'un yang telah berubah menjadi SHPL Nomor 1/Mabu'un dalam gugatannya;

82. Bahwa tindakan meminta dihidupkannya kembali SHM Nomor 1906/Mabu'un oleh Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) merupakan pelanggaran atas hak Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) selaku pemegang hak atas tanah yang sah berdasarkan SHPL Nomor 1/Mabu'un yang telah dijamin oleh hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria



(selanjutnya disebut sebagai "UUPA") *juncto* Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut:

*Vide* Pasal 19 UUPA:

- (1) "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut";

*Vide* Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997:

- (1) "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
  - (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";
83. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 dan Pasal 1372 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:



*Vide* Pasal 1365 KUHPerdata:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

*Vide* Pasal 1372 KUHPerdata:

“Tuntutan perdata tentang hal penghinaan adalah bertujuan mendapat penggantian kerugian serta pemulihan kehormatan dan nama baik”;

84. Bahwa tindakan meminta dihidupkannya kembali SHM Nomor 1906/Mabu'un oleh Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) telah melanggar asas kepatutan dengan menuduh Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) melakukan wanprestasi karena sampai dengan saat ini tanah pengganti masih belum diserahkan kepada Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) padahal berdasarkan fakta yang terdapat dalam persidangan Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) telah menerima uang tali asih dan tanah pengganti telah diserahkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) sehingga dalam hal ini perbuatan Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) secara tidak langsung telah mencemarkan nama baik dan reputasi Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) sebagai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong;

85. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas telah secara sah dan meyakinkan terbukti Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menyerang nama baik dan kehormatan dari Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) namun sekalipun demikian, Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) selaku kepala pemerintahan Kabupaten Tabalong sekaligus aparat penyelenggara negara yang mengayomi masyarakat tidak akan mengajukan ganti kerugian baik materiil maupun immaterial kepada Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) yang merupakan warga masyarakat Kabupaten Tabalong;

86. Bahwa gugatan rekonvensi dinyatakan sah apabila memenuhi syarat formil yaitu menyebutkan hal-hal sebagai berikut:

(i) Dengan tegas pihak atau subjek yang ditarik sebagai Tergugat Rekonvensi;



(ii) Merumuskan dengan jelas posita atau dalil gugatan rekonsensi berupa penegasan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan dasar peristiwa hukum (*feitelijke grond*) yang mendasari gugatan rekonsensi;

(iii) Memperinci petitum gugatan;

Apabila unsur-unsur formil di atas tidak terpenuhi maka gugatan rekonsensi tidak memenuhi syarat dan ditolak dan dalam perkara *a quo* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin sama sekali tidak memeriksasyarat formil atas gugatan rekonsensi perkara *a quo*;

87. Bahwa materi gugatan rekonsensi berkaitan dengan intensitas hubungan antara materi gugatan konvensi dengan materi gugatan rekonsensi dan berdasarkan Pasal 132 huruf a HIR ditegaskan bahwa:

(i) Tergugat dalam setiap perkara berhak untuk mengajukan gugatan rekonsensi;

(ii) Tidak disyaratkan antara keduanya harus mempunyai hubungan erat atau koneksitas yang substansial;

88. Bahwa walaupun tidak terdapat pengaturan mengenai syarat harus adanya koneksitas antara gugatan konvensi dan gugatan rekonsensi ternyata dalam praktek Pengadilan cenderung menerapkannya seolah-olah koneksitas merupakan syarat materiil gugatan rekonsensi oleh karenanya gugatan rekonsensi baru dianggap sah dan dapat diterima untuk diakumulasikan dengan gugatan konvensi apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

(i) Terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dengan gugatan rekonsensi;

(ii) Hubungan pertautan tersebut harus sangat erat sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam satu proses dan putusan;

Salah satu tujuan pokok sistem rekonsensi adalah untuk menyederhanakan proses serta sekaligus untuk menghemat biaya dan waktu sebagaimana diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dalam hal terdapat hubungan erat atau koneksitas antara gugatan konvensi dengan gugatan rekonsensi dan dalam perkara *a quo* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah menyatakan gugatan rekonsensi perkara *a quo* ditolak sangatlah tidak beralasan (bahkan sebaliknya gugatan rekonsensi perkara *a quo* harus diterima berdasarkan fakta



persidangan dan gugatan konvensi ditolak seluruhnya);

89. Bahwa terdapat 2 (dua) teori untuk menyusun suatu gugatan yaitu:

- (i) *Substantierings Theorie* yakni gugatan selain harus menyebutkan peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatan juga harus menyebutkan kejadian-kejadian nyata yang mendahului peristiwa hukum dan menjadi sebab timbulnya peristiwa hukum tersebut;
- (ii) *Individualisering Theorie* yakni dalam gugatan cukup disebutkan peristiwa-peristiwa atau kejadian-kejadian yang menunjukkan adanya hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan tanpa harus menyebutkan kejadian-kejadian nyata yang mendahului dan menjadi sebab timbulnya kejadian hukum tersebut;

Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) telah melakukan kombinasi atas kedua teori tersebut dalam menyusun gugatan reconvensi *a quo* sehingga secara terang benderang menjelaskan kapasitas hukum (*legal standing*) masing-masing pihak dan penyusunan gugatan reconvensi *a quo* telah sesuai dengan sistem yang dianut dalam HIR/RBg dimana Hakim wajib bersifat aktif (sangat disayangkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin mengabaikan untuk bersifat aktif dalam pemeriksaan perkara banding);

90. Bahwa berdasarkan uraian termaksud di atas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut materi gugatan reconvensi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Reconvensi/Tergugat III Konvensi) padahal telah secara sah dan meyakinkan terbukti hak Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi) telah berakhir demi hukum dan tidak sepatutnya menuduh Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Reconvensi/ Tergugat III Konvensi) telah melakukan wanprestasi dan oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* dalam tingkat kasasi membatalkan Putusan Banding Nomor 4 dan menerima gugatan reconvensi *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum;



Bahwa dalam menimbang dan menilai alat-alat bukti Penggugat dan Para Tergugat, *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi telah tepat dan benar karena sudah sesuai dengan hukum pembuktian yang berlaku, oleh karenanya pertimbangan dan kesimpulan Pengadilan Tinggi bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah wanprestasi yaitu tidak memberikan tanah pengganti sesuai perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III merupakan pertimbangan dan kesimpulan yang berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banjarmasin dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabalong, Pemohon Kasasi II PT Makmur Sejahtera Wisesa dan Pemohon Kasasi III Bupati Kabupaten Tabalong tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III ditolak dan Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN TABALONG**, Pemohon Kasasi II: **PT MAKMUR SEJAHTERA WISESA** dan Pemohon Kasasi III: **BUPATI KABUPATEN TABALONG** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat II/Terbanding II, Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat I/Terbanding I/Pembanding dan Pemohon Kasasi III/Tergugat III/Terbanding III/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 27 November 2017, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG RI

a/n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

Halaman 185 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017

**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

Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 186 dari 186 hal. Put. Nomor 2630 K/Pdt/2017