



PUTUSAN
Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **TAUFIQURRAHMAN LUTHFI**, Tempat tanggal lahir Martapura, 7 Maret 1965, Jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Kompleks Asabri Blok MC No. 6 RT 018 RW 04 Kelurahan Banjarbaru Utara Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagai **Penggugat 1**.
2. **RAHAYU NINGSIH**, Tempat tanggal lahir Banjarbaru, 21 Maret 1974, Jenis kelamin perempuan, agama Islam, pekerjaan mengurus rumah tangga, beralamat di Jalan Albasia No. 2 D RT 35 RW 012 Kelurahan Keraton Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagai **Penggugat 2**.
3. **WILDAN LUTHFI BIN JA'FARRAHMAN LUTHFI**, Tempat tanggal lahir Martapura, 24 Oktober 1991, Jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Jalan A. Yani Martapura Gang Barintik No. 6 RT 07 RW 02 Kelurahan Tanjung Rema Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagai **Penggugat 3**.
4. **WENNY RAHMI LUTHFI BINTI JA'FARRAHMAN LUTHFI**, Tempat tanggal lahir Banjarbaru, 18 Nopember 2002, Jenis kelamin perempuan, agama Islam, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Albasia No. 2 D RT 35 RW 012 Kelurahan Keraton Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagai **Penggugat 4**.
5. **M. ALDY SETIAWAN LUTHFI BIN JA'FARRAHMAN LUTHFI**, Tempat tanggal lahir Banjarbaru, 29 September 2005, Jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan honorer, beralamat di Jalan Albasia No. 2 D RT 35 RW 012 Kelurahan Keraton Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan. Dalam hal ini karena belum dewasa diwakili ibu kandungnya yaitu Rahayu Ningsih (Penggugat 2). Sebagai **Penggugat 5**.
6. **FARID RAHMAN LUTHFI**, Tempat tanggal lahir Barabai, 27 Nopember 1971, Jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Jalan Anggrek III No. 8 RT 019 RW 02 Kelurahan Karet Kuningan Kecamatan Setia Budi Kota Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta. Sebagai **Penggugat 6.**

7. **M. HIDAYATURRAHMAN LUTHFI**, Tempat tanggal lahir Martapura, 2 Maret 1976, Jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Jalan Beuntung Kompleks Sei. Sipai Permai Blok G No. 8 RT 015 Desa Sei.Sipai Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagai **Penggugat 7.**
8. **AHMAD ZAYYANI LUTHFI**, Tempat tanggal lahir Martapura, 21 Oktober 1977, Jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Jalan Surapati Komplek Melati III Blok B No. 5 RT 01 RW 01 Desa Banua Jingah Kecamatan Barabai Kabupaten Hulu Sungai Tengah Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagai **Penggugat 8.**
9. **AZIZAH LUTHFI**, Tempat tanggal lahir Martapura, 18 Mei 1980, Jenis kelamin perempuan, agama Islam, pekerjaan honorer, beralamat di Jalan Albasia No. 2 D RT 35 RW 012 Kelurahan Keraton Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagai **Penggugat 9.**
10. **SITI ZAKIAH LUTHFI**, Tempat tanggal lahir Martapura, 20 April 1983, Jenis kelamin perempuan, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Jalan Cindai Alus RT 07 RW 02 Desa Cindai Alus Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagai **Penggugat 10.**
11. **SITI RAHMI LUTHFI**, Tempat tanggal lahir Martapura, 13 Oktober 1984, Jenis kelamin perempuan, agama Islam, pekerjaan PNS, beralamat di Kompleks Kebub Serai Permai I Blok G No. 61 Desa Bincau Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagai **Penggugat 11.**
12. **AHMAD RIZALIE LUTHFI**, Tempat tanggal lahir Martapura, 3 Desember 1986, Jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Jalan Albasia No. 2 D RT 35 RW 012 Kelurahan Keraton Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagai **Penggugat 12.**

dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dr. ABDUL HAMID, S.H., M.H., M. ANSHARY YUSUF, S.H., TRI AGUSVINA, S.H., M.H.**, Semuanya adalah Advokat dan Konsultasn Hukum pada **ABDUL HAMID, S.H. & REKAN** beralamat di Jl. A. Yani Km. 31,5 No.4A RT 04 RW 02 Kelurahan Guntung Payung Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan

Halaman 2 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp

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

Selatan (085389110088-08125180516-ahamidsh@gmail.com). Sebagai Penerima Kuasa. Baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dibawah nomor 137/PDT/SK/2021 tanggal 29 November 2021, **selanjutnya disebut Para Penggugat;**

Lawan:

1. **BUPATI BANJAR KABUPATEN BANJAR PROVINSI KALIMANTAN**

SELATAN, beralamat di Jalan A. Yani KM. 40 Martapura No. 2 Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan.

dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AHMAD RIZAL PUTRA JAN SUMATRA,S.H.,M.H., HELDAMARLINA,S.H.,M.Si, RIZQI AMALIAH EKA SAFITRI,S.H., SRI MULIANA,S.H.**, Semuanya adalah ASN pada Pemerintahan Kabupaten Banjar beralamat di Jl. A. Yani Nomor 2 Martapura, Kabupaten Banjar, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 180/679/KUM, tanggal 27 Desember 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dibawah nomor 143/PDT/SK/2021 tanggal 28 Desember 2021, **selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT 1.**

2. **DPRD KABUPATEN BANJAR PROVINSI KALIMANTAN SELATAN,**

Beralamat di Jalan A. Yani KM. 40 Martapura No. 3 Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan.

dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Supiansyah D, SE, SH dan Budi Khairannoor,SH**, Semuanya adalah Advokat dan Konsultasn Hukum pada **SUPIANSYAH DARHAM,SE.,SH & Patners** beralamat di KARANG ANYAR II JL.Bina Satria KOMPLEK. PERUMAHAN BINA LESTARI RT.05 RW.02 NO.1 Telpon : 0511-4782194 /WA.0878.219.28000 / 0852.499.28000 LOKTABAT UTARA BANJAR BARU KALIMANTAN SELATAN Baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Januari 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dibawah nomor 6/PDT/SK/2022/PN.MTP, tertanggal 18 Januari 2022, **selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT 2.**

3. **HJ. RIHANAWATI,** Tempat tanggal lahir Kandangan, 6 September 1964,

Jenis kelamin perempuan, agama Islam, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat di Jalan Menteri Empat Gang Swakarya I No. 3A RT 046 RW 016 Kelurahan Keraton Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagai **Turut Tergugat 1.**

Halaman 3 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp

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

4. **Dra. LAILA SAIDAH**, Tempat tanggal lahir Surabaya, 19 September 1963, Jenis kelamin perempuan, agama Islam, pekerjaan karyawan PNS, beralamat di Jalan Tunjung Maya Gang AMD RT 035 RW 09 Kelurahan Pekapuran Raya Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagai **Turut Tergugat 2**.
5. **NOOR MILAH**, Umur 56 tahun, Jenis kelamin perempuan, agama Islam, pekerjaan swasta, beralamat di Komplek Surya Sejahtera Langgeng 3 Blok A No. 22 RT 009 RW 04 Kelurahan Sei.Sipai Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagai **Turut Tergugat 3**.
6. **MUHAMMAD ABDILLAH AKBAR BIN ZAINAL RAHMAN LUTHFI**, Umur 26 tahun, Jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan swasta, beralamat di Komplek Surya Sejahtera Langgeng 3 Blok A No. 2 RT 009 RW 04 Kelurahan Sei.Sipai Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagai **Turut Tergugat 4**.
7. **SOFHA HUMAIROH BINTI ZAINAL RAHMAN LUTHFI**, Umur 23 tahun, Jenis kelamin perempuan, agama Islam, pekerjaan swasta, beralamat di Komplek Surya Sejahtera Langgeng 3 Blok A No. 2 RT 009 RW 04 Kelurahan Sei.Sipai Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagai **Turut Tergugat 5**.
8. **NUR HOLISA BINTI ZAINAL RAHMAN LUTHFI**, Umur 19 tahun, Jenis kelamin perempuan, agama Islam, pekerjaan swasta, beralamat di Komplek Surya Sejahtera Langgeng 3 Blok A No. 2 RT 009 RW 04 Kelurahan Sei.Sipai Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagai **Turut Tergugat 6**.
9. **NAJWA FITRIA BINTI ZAINAL RAHMAN LUTHFI**, Jenis kelamin perempuan, agama Islam, pekerjaan swasta, beralamat di Komplek Surya Sejahtera Langgeng 3 Blok A No. 2 RT 009 RW 04 Kelurahan Sei.Sipai Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagai **Turut Tergugat 7**.
10. **ANISAH LUTHFI**, Tempat tanggal lahir Martapura, 14Pebruari 1974, Jenis kelamin perempuan, agama Islam, pekerjaan swasta, beralamat di di Jalan Albasia No. 2 D RT 35 RW 012 Kelurahan Keraton Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagai **Turut Tergugat 8**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 4 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Nopember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 30 Nopember 2021 dalam Register Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat dan Para Turut Tergugat adalah ahli waris dari Fathurrahman Luthfi yang telah meninggal dunia pada tanggal 1 Juli 2016 sebagaimana Akta Kematian Nomor 6303-KM-12102016-0004 yang diterbitkan Kantor Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kabupaten Banjar tanggal 12 Oktober 2016.
2. Bahwa ayah atau kakek atau suami Para Penggugat dan Turut Tergugat yang bernama Fathurrahman Luthfi tersebut, sejak tahun 1972 telah menggarap sebidang tanah berupa hutan yang sekarang terletak di Jalan Menteri 4 atau berseberangan dengan bangunan Rumah Sakit Daerah Ratu Zaleha Martapura, Kelurahan Keraton, Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dengan luas sekitar 3.560 M² (tiga ribu lima ratus enam puluh meter persegi).
3. Bahwa Tergugat 1 pada tahun 1972, terhadap bidang tanah yang dibuka dan digarap serta dikuasai Fathurrahman Luthfi (orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) tersebut, oleh Tergugat 1 dikeluarkan Petikan Surat Keputusan Pemerintah Daerah Kabupaten Banjar di Martapura Nomor III-878/Pemb/A.1/KPTS/1972 tanggal 15 Oktober 1972, yang isinya menyatakan memberikan izin kepada Perusahaan Perbengkelan / Konstruksi Besi "Karya Keluarga" yang pemiliknya adalah Fathurrahman Luthfi, yaitu orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat, guna hak pakai dan ditarik sewa sebesar Rp 19.620,- (sembilan belas ribu enam ratus dua puluh rupiah) pertahun, dengan luas bidang tanah sekitar 3.560 M² (tiga ribu lima ratus enam puluh meter persegi). Dengan batas-batas (dahulu) sebagai berikut:
 - Sebelah muka : Jalan ke proyek kertas Martapura.
 - Sebelah belakang : tanah kosong Pemda Kabupaten Banjar.
 - Sebelah kanan : Jalan Menteri Empat.
 - Sebelah kiri : tanah kosong Pemda Kabupaten Banjar.Sekarang dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : 25,5 + 45 meter, berbatasan dengan H. Rusli-Rumah Kost.
 - Sebelah Selatan : 20 + 49,5 meter, berbatasan dengan Jalan Albasia.

Halaman 5 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : 21,5 + 20 + 20 meter, berbatasan dengan Jalan Menteri Empat.
 - Sebelah Timur : 19 + 13,5 + 13 + 13,7 meter, berbatasan dengan Lapangan Tenis.
4. Bahwa Tergugat 1 pada tahun 1979, menerbitkan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Banjar Nomor III/Pemb/938/B.6/Kpts/1979 tanggal 1 Juli 1979, yang menyatakan merubah dan menetapkan kembali luas tanah yang disewakan/dipakai Fathurrahman Luthfi (orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) yang digunakan untuk perusahaan perbengkelann "Karya Keluarga" yaitu ditetapkan kembali dengan perubahan luas dari sekitar 3.560 M² (tiga ribu lima ratus enam puluh meter persegi) menjadi sekitar 2.832 M² (dua ribu delapan ratus tiga puluh dua meter persegi), dan sewa sebesar Rp 34.732,- (tiga puluh empat ribu tujuh ratus tiga puluh dua rupiah) pertahun.
 5. Bahwa pada tahun 2004, Tergugat 1 menerbitkan Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 148 Tahun 2004 Tentang Penetapan Tarif Retribusi Sewa Pakai Tanah Perumahan Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Banjar, tanggal 13 Maret 2004, yang salah satu ketentuannya juga berlaku untuk pemegang hak atas tanah Fathurrahman Luthfi, dengan luas tanah 2.673 M² (dua ribu enam ratus tujuh puluh tiga meter persegi. Dengan sewa sebesar Rp 787.500,- (tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) pertahun.
 6. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 148 Tahun 2004 Tentang Penetapan Tarif Retribusi Sewa Pakai Tanah Perumahan Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Banjar, tanggal 13 Maret 2004 tersebut, pada bagian kelima menetapkan bagi pemegang hak sewa tanah yang tidak memenuhi kewajibannya membayar / melunasi sewa tanah sebagaimana dimaksud dalam diktum ketiga selama 4 (empat) bulan berturut-turut tidak dapat mengajukan permohonan untuk men-dum tanah tersebut menjadi milik pribadi.
 7. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 148 Tahun 2004 Tentang Penetapan Tarif Retribusi Sewa Pakai Tanah Perumahan Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Banjar, tanggal 13 Maret 2004 tersebut, maka Fathurrahman Luthfi (orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat), telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan bukti yang ada antara lain pada tanggal 12 April 2004 dan tanggal 25 Mei 2004.

Halaman 6 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) yaitu Fathurrahman Luthfi pada tanggal 14 Juni 2004, berkirim surat kepada Bupati Banjar guna mengajukan permohonan membeli tanah milik Pemerintah Kabupaten Banjar yang ditempati dengan status hak sewa setiap tahun.
9. Bahwa Tergugat 2 pada tanggal 29 April 2004 menerbitkan Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004 Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat, dan sebagaimana Lampiran Keputusan tersebut dalam Daftar Nama Pemohon Yang Membeli Tanah Lokasi Aset Pemerintah Kabupaten Banjar pada nomor urut 39 Fathurrahman Luthfi berdasarkan SK Bupati seluas 2.673 M² (dua ribu enam ratus tujuh puluh tiga meter persegi dan cek lapangan 3.549 M² (tiga ribu lima ratus empat puluh sembilan meter persegi). Tetapi diberikan hak untuk membeli hanya seluas 549 M² (lima ratus empat puluh sembilan meter persegi), sedangkan sisanya seluas 3.000 M² (tiga ribu meter persegi) jadi milik Pemkab Banjar.
10. Bahwa salah satu pertimbangan Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004 tersebut adalah:
 - Bahwa para pemohon pelepasan hak terhadap asset daerah berupa tanah di Komplek Pangeran Antasari dan Jalan Menteri Empat adalah pemegang hak sewa atas tanah tersebut sejak tahun 1986 hingga sekarang. Padahal Fathurrahman Luthfi ((orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) membayar sewa sejak tahun 1972.
 - Bahwa tanah lokasi tersebut oleh pemerintah daerah Kabupaten Banjar tidak bias lagi dimanfaatkan. Mengapa Fathurrahman Luthfi ((orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) membayar sewa sejak tahun 1972 hanya diberikan hak untuk membeli seluas 549 M² (lima ratus empat puluh sembilan meter persegi)i, sedangkan sisanya seluas 3.000 M² (tiga ribu meter persegi) jadi milik Pemkab Banjar.
11. Bahwa Tergugat 1 pada tanggal 9 Maret 2004 menyampaikan pendapatnya pada rapat paripurna dewan kepada Tergugat 2 mengenai permohonan izin untuk melepaskan atau menjual asset daerah tersebut. Tergugat 1 menyampaikan alasan untuk melepaskan asset tersebut selain adanya permohonan dari para penyewa, Tergugat 1 juga menyampaikan alasan

Halaman 7 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp

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

“tidak bisa lagi dimanfaatkan”. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004, pada pertimbangan huruf b.

12. Bahwa Tergugat 1 pada tanggal 25 Juni 2004, menerbitkan Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 Tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan Di Jalan Menteri Empat, pada Lampiran putusan Nomor Urut 39, dengan luas tanah 549 meter persegi, jumlah yang harus dibayar adalah Rp 55.339.200,- (lima puluh lima juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu dua ratus rupiah).
13. Bahwa Fathurrahman Luthfi (orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) Luthfi pada tanggal 10 Desember 2004, berkirin surat lagi kepada Bupati Banjar guna mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 tersebut, dengan alasan sebagai berikut:
 - Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Banjar Nomor III/Pemb/938/B.6/Kpts/1979 tanggal 1 Juli 1979, yang memberikan hak untuk menggunakan tanah tersebut dengan luas 2.832 M² (dua ribu delapan ratus tiga puluh dua meter persegi).
 - Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan kewajiban sewa tanah dibayarkan setiap tahun dengan luas tanah 2.832 M² (dua ribu delapan ratus tiga puluh dua meter persegi).
 - Bahwa kegunaan luas tanah tersebut, untuk usaha perbengkelan dan usaha lainnya, dan tempat tinggal keluarga besar yang terdiri dari 12 (dua belas) anak yang sebagian besar sudah berkeluarga dan mencari nafkah diatas tanah tersebut.
 - Bahwa sudah mendiami, memelihara tanah tersebut sudah 32 tahun (berarti sekarang sudah 49 tahun) lamanya.
14. Bahwa terhadap surat Fathurrahman Luthfi (orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) pada tanggal 10 Desember 2004 tersebut, Tergugat 1 memberikan jawaban dengan Surat Nomor 590/050/Kap tanggal 29 Maret 2005, yang menyatakan belum dapat mengabulkan penambahan pembelian tanah tersebut dengan alasan rencananya akan dibangun sarana pelayanan masyarakat. Tetapi hingga sekarang rencana tersebut tidak jelas, dan tanah tersebut tetap dalam pemeliharaan Para Penggugat dan Para Tergugat.
15. Bahwa Fathurrahman Luthfi (orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) pada tanggal 6 Juni 2006 berkirin surat kembali kepada Tergugat 1 mengenai keberatan atas Surat Keputusan

Halaman 8 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 Tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah Di Komplek Pangeran Antasari dan Di Jalan Menteri Empat tersebut, dan dibalas oleh Tergugat 1 dengan Surat Nomor 180/00721/Kum tanggal 16 Juli 2006, yang isinya:

- Bahwa Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 Tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah Di Komplek Pangeran Antasari dan Di Jalan Menteri Empat diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004. Dengan demikian kedudukan Tergugat 1 hanyalah sebagai pelaksana keputusan Tergugat 2.
 - Bahwa berdasarkan hal tersebut, diharapkan mengkonsultasikan keberatan tersebut kepada Tergugat 2 untuk merevisi keputusan tersebut.
16. Bahwa alasan Tergugat 1 yang “tidak bisa lagi dimanfaatkan” tersebut, juga diambil alih oleh Tergugat 2. Tetapi tindakan Tergugat 2 yang memotong atau menyempitkan luas bidang tanah yang dikuasai Fathurrahman Luthfi (orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) dari luas semula sekitar 3.549 M² (tiga ribu lima ratus empat puluh sembilan meter persegi) menjadi sekitar 549 M² (lima ratus empat puluh sembilan meter persegi). Padahal Tergugat 1 hanya meminta izin untuk melepaskan asset bidang tanah tersebut, bukan meminta pengurangan atau menyempitan luas bidang tanah tersebut. Dalam hal ini, Tergugat 2 telah melakukan tindakan atau perbuatan yang tidak diminta oleh Tergugat 1.
17. Bahwa pada Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004 tersebut, ternyata hanya luas tanah yang dikuasai Fathurrahman Luthfi (orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) saja yang dikurangi luasnya, sedangkan pemohon lainnya tidak demikian.
18. Bahwa tindakan pemotongan atau pengurangan luas tanah yang dimohonkan tidak sesuai dengan keinginan Fathurrahman Luthfi (orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat), dan dirasa tidak berdasar, sewenang-wenang dan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya.
19. Bahwa putusan Tergugat 2 yang memberikan izin kepada Tergugat 1 atas permohonan Fathurrahman Luthfi (orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) tersebut, maka Tergugat 1 menerbitkan dengan adanya Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 226 tahun 2005 yang memuat nama-nama pembeli dan harga tanah di Komplek Pangeran

Halaman 9 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Antasari dan di Jalan Menteri Empat, yang ditindaklanjuti dengan surat Tergugat 1 Nomor 590/00471/UM tanpa tanggal dan bulan tahun 2005. Perihal penetapan lokasi tanah yang ditujukan kepada Fathurrahman Luthfi.

20. Bahwa bidang tanah yang dikuasai Fathurrahman Luthfi (orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) pada tahun 2004 hanya seluas 2.832 M² (dua ribu delapan ratus tiga puluh dua meter persegi) sesuai Surat Keputusan Nomor III/Pemb/938/B.6/KPTS/1979, sedangkan tahun 1972 seluas 3.560 M² (tiga ribu lima ratus enam puluh meter persegi). Tergugat 2 menyatakan luasnya tahun 2004 seluas 3.549 M² (tiga ribu lima ratus empat puluh sembilan meter persegi) sebagaimana lampiran Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004 tersebut. Hal ini menunjukkan tindakan Tergugat 2 tidak akurat dan tidak sesuai dengan fakta di lapangan. Dengan izin seluas 549 M² (lima ratus empat puluh sembilan meter persegi) tersebut, sangat tidak adil dan merugikan hak dan kepentingan Para Penggugat dan Turut Tergugat, karena seharusnya seluas 2.832 M² (dua ribu delapan ratus tiga puluh dua meter persegi) sesuai dengan Surat Keputusan Nomor III/Pemb/938/B.6/KPTS/1979, dan fakta sebenarnya yang dikuasai oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat selama ini.
21. Bahwa Fathurrahman Luthfi (orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) sudah membayar lunas tanah seluas 549 M² (lima ratus empat puluh sembilan meter persegi) tersebut pada tahun 2010.
22. Bahwa dengan sudah dibelinya tanah seluas 549 meter persegi tersebut, maka ada sisanya tanah seluas 2.283 M² (dua ribu dua ratus delapan puluh tiga meter persegi) (2.832 meter persegi – 549 meter persegi = 2.283 meter persegi) menjadi masalah karena tidak ada kepastiannya hingga kini.
23. Bahwa Tergugat 1 menerbitkan Surat Pernyataan Pelepasan Atas Tanah Nomor 590/031/DPPKAD/2010 pada tanggal 27 April 2010, yang menyatakan bahwa luas tanah milik Fathurrahman Luthfi (orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) adalah 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana huruf a. Padahal seharusnya 549 M² (lima ratus empat puluh sembilan meter persegi). Dengan demikian tindakan Tergugat 1 tidak sesuai dengan surat terdahulu yang diterbitkan yaitu surat Tergugat 1 Nomor 590/00471/UM tanpa tanggal dan bulan tahun 2005 tersebut.

Halaman 10 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa walaupun Fathurrahman Luthfi (orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) sudah membeli seluas 549 M² (lima ratus empat puluh sembilan meter persegi) atau 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), tetapi secara keseluruhan tanah masih dalam penguasaan Fathurrahman Luthfi (orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) hingga kini.
25. Bahwa Tergugat 1 ada menyampaikan Surat Nomor 032/0191.A.-5/BPKAD tentang Surat Susulan Penawaran Sewa BMD berupa Tanah tanggal 5 Maret 2021. Surat tersebut dibalas oleh Turut Tergugat 8 pada tanggal 12 April 2021 Tentang Keberatan Atas Penawaran Sewa BMD berupa Tanah, surat Nomor 032/1000-05/BPKAD tanggal 22 Juni 2021 tentang Klarifikasi Penawaran Sewa dan PBB, dan Surat Nomor 032/1183.a-5/BPKAD tanggal 25 Agustus 2021 tentang Mohon Persetujuan Penawaran Kembali Tanah Albasia, Surat Nomor 032/1272.a-5/BPKAD tentang Mohon Tanggapan Persetujuan Penawaran Kembali Sewa Tanah Albasia.
26. Bahwa alasan Turut Tergugat 8 atas nama ahli waris Fathurrahna Luthfi sebagaimana surat tanggal 12 April 2021 Tentang Keberatan Atas Penawaran Sewa BMD berupa Tanah (tanpa tanda tangan?) sebagai berikut:
- Luasan tanah yang ditagih sewa oleh Tergugat 1 adalah 2.524 M² (dua ribu lima ratus dua puluh empat meter persegi). Padahal luasnya hanya 2.283 M² (dua ribu dua ratus delapan puluh tiga meter persegi).
 - Uang sewa sebesar Rp 37.000.000,- (tiga puluh tujuh rupiah) pertahun sangat besar, karena Fathurrahman Luthfi sudah membayar kewajiban tsb sejak tahun 1972 hingga 2004 (selama 32 tahun) tidak pernah menunggak bayar sewa. Hingga kini sudah 51 tahun.
 - Sejak 2005 tidak membayar sewa lagi tetapi diwajibkan untuk membayar PBB sejak dahulu hingga sekarang tetap dibayar (selama 16 tahun tidak pernah menunggak).
27. Bahwa setelah Turut Tergugat 8 mengirimkan surat kepada Tergugat 1, dan tidak mendapat tanggapan. Justru sebaliknya Tergugat 1 mengirimkan beberapa surat yaitu surat Nomor 032/1000-05/BPKAD tanggal 22 Juni 2021 tentang Klarifikasi Penawaran Sewa dan PBB, dan Surat Nomor 032/1183.a-5/BPKAD tanggal 25 Agustus 2021 tentang Mohon Persetujuan Penawaran Kembali Tanah Albasia, Surat Nomor 032/1272.a-5/BPKAD tentang Mohon Tanggapan Persetujuan Penawaran Kembali Sewa Tanah Albasia. Tetapi semua juga tidak ditanggapi oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat.

Halaman 11 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa Tergugat 1 mengirimkan Surat Nomor 032/1272.a-5/BPKAD tanggal 29 September 2021 kepada ahli waris Fathurrahman Luthfi, dimana Tergugat 1 tetap belum menerima permohonan untuk membeli tanah tersebut, meminta tanggapan persetujuan sewa tanah seluas 2.283 M² (dua ribu dua ratus delapan puluh tiga meter persegi), dan ada penawaran dari pihak lain atas tanah tersebut. Hal ini berarti Tergugat 1 menawarkan tanah tersebut kepada pihak lain, dan mengesampingkan keberadaan Para Penggugat dan Turut Tergugat yang telah menguasainya selama 49 tahun.
29. Bahwa klaim Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang menganggap tanah tersebut adalah asset daerah. Menurut Para Tergugat sangat tidak berdasar karena patut diduga tidak memiliki sama sekali alas atau dasar kepemilikan atas bidang tanah tersebut, termasuk tanah yang dikuasai, dipelihara, dijaga dan diusahakan sejak tahun 1972 hingga sekarang oleh Para Penggugat dan Para Turut Tergugat hingga kini.
30. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, Hak Pakai. Ketentuan Pasal 39 menyatakan bahwa "Yang dapat mempunyai hak pakai adalah:
 - a. Warga negara Indonesia.
 - b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
 - c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Depertemen, dan Pemerintah Daerah.
 - d. Badan-badan Keagamaan dan Sosial.
 - e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
 - f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
 - g. Perwakilan Negara Asing dan Perwakilan Badan Internasional.
31. Bahwa pembukaan, penguasaan, dan pemeliharaan bidang tanah yang dilakukan sejak tahun 1972 hingga sekarang, dan selama ini justru Tergugat 1 selalu meminta persetujuan kepada Fathurrahman Luthfi (orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) untuk membangun rumah dokter dan perluasan lapangan tenis. Bidang tanah yang dikuasai oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat selama ini tidak melawan hukum dan tidak pula bertentangan dengan hukum, maka sudah sepatutnya dan seharusnya Tergugat 1 dan Tergugat 2 mengakui bidang tanah tersebut sebagai milik Para Penggugat dan Turut Tergugat secara sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Halaman 12 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp

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

32. Bahwa selama ini baik Tergugat 1 dan/atau Tergugat 2 tidak pernah memanfaatkan, menggunakan, memelihara, merawat apalagi menguasainya bidang tanah tersebut. Tergugat 1 dan Tergugat 2 hanya mengakui tanah tersebut sebagai asset daerah tanpa ada bukti surat kepemilikan yang sah sebagaimana menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia.
33. Bahwa (orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat), yaitu Fathurrahman Luthfi sepanjang umurnya terus berjuang mendapatkan kepastian hukum atas tanahnya yang dikuasai dan dipelihara sejak tahun 1972 hingga meninggal dunia, dengan berbagai upaya. Oleh karena itu, Para Penggugat dan Para Turut Tergugat akan terus memperjuangkan terhadap kepastian kepemilikan tanah tersebut, dan tidak ada upaya lagi selain mencari keadilan dan kepastian hukum dengan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Martapura.
34. Bahwa akibat perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 tersebut, keluarga besar Fathurrahman Luthfi terpecah menjadi 2 (dua) pihak yaitu Para Penggugat dan Para Turut Tergugat dalam rangka memperjuangkan keadilan dan kepastian terhadap tanah yang selama ini dipelihara dan dikuasai tersebut.
35. Bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 tersebut sebagai perbuatan melawan hukum karena telah merugikan hak dan kepentingan Para Penggugat dan Para Tergugat atas bidang tanah tersebut baik secara materiil dan immaterial yang harus dipertanggungjawabkan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 baik secara bersama-sama atau sendiri-sendiri.
36. Bahwa karena Para Turut Tergugat memilih bersikap netral dan tidak memihak kepada Para Penggugat dan juga kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 dalam perkara ini, maka Para Turut Tergugat harus mematuhi putusan Pengadilan Negeri Martapura ini.
37. Bahwa secara materiil Para Penggugat mengalami kerugian materiil yang harus dibayar Tergugat 1 dan Tergugat 2 sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan rincian sebagai berikut:
 - Harga tanah pasaran permeter persegi sebesar Rp. 4.000.000,- x luas tanah 2.283 M² (dua ribu dua ratus delapan puluh tiga meter persegi) adalah sebesar Rp. 9.132.000.000,- (sembilan milyar seratus tiga puluh dua juta rupiah), dan harus dibayar tunai oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara bersama-sama.
 - Kompensasi memelihara tanah selama 49 tahun x Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pertahun adalah Rp 735.000.000,- (tujuh ratus tiga

Halaman 13 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh lima juta rupiah), dan harus dibayar tunai oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara bersama-sama.

- Bayar sewa tanah selama 49 tahun x rata-rata Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) pertahun adalah Rp 3.675.000.000,- (tiga milyar enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dan harus dibayar tunai oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara bersama-sama. Dengan demikian, kerugian materiil yang dialami Para Penggugat adalah sebesar Rp. 13.542.000.000,- (tiga belas milyar lima ratus empat puluh dua juta rupiah).

38. Kerugian immaterial yang dialami Para Penggugat ditaksir sekitar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), yang harus dibayar secara tunai oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara bersama-sama.

39. Bahwa Para Penggugat telah berupaya menyelesaikannya secara prosedur nonlitigasi dan musyawarah kekeluargaan, tetapi ternyata Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak memberikan rasa keadilan terhadap Para Penggugat.

40. Bahwa Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan memutus perkara ini menetapkan dan menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar kerugian secara materiil sebesar Rp. 13.542.000.000,- (tiga belas milyar lima ratus empat puluh dua juta rupiah), dan kerugian immaterial sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah, dan harus dibayar oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara tunai kepada Para Penggugat sejak adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

41. Bahwa Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan memutus perkara ini menetapkan Para Penggugat dan Para Turut Tergugat adalah pemilik tanah seluas 2.283 M² (dua ribu dua ratus delapan puluh tiga meter persegi), dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara :25,5 + 45 meter, berbatasan dengan H. Rusli-Rumah Kost.
- Sebelah Selatan : 20 + 49,5 meter, berbatasan dengan Jalan Albasia.
- Sebelah Barat :21,5 + 20 + 20 meter, berbatasan dengan Jalan Menteri Empat.
- Sebelah Timur : 19 + 13,5 + 13 + 13,7 meter, berbatasan dengan Lapangan Tenis.

42. Bahwa Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan memutus perkara ini menetapkan Para Penggugat dan Para Turut Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah pemilik tanah seluas seluas 549 meter persegi sebagaimana Lampiran Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004, yang telah dibeli dan dibayar lunas tersebut.

43. Bahwa Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan memutus perkara ini menetapkan dan menyatakan surat Tergugat 2 berupa Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004 Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat, tidak mempunyai kekuatan hukum.
44. Bahwa Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan memutus perkara ini menetapkan dan menyatakan surat Tergugat 1 berupa Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 Tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah Di Komplek Pangeran Antasari dan Di Jalan Menteri Empat, tidak mempunyai kekuatan hukum.
45. Bahwa Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan memutus perkara ini menetapkan dan menyatakan sisa tanah seluas sekitar 3.000 M² (tiga ribu meter persegi) sebagai milik Para Penggugat dan Para Turut Tergugat.
46. Bahwa guna menjamin gugatan Para Penggugat dalam perkara ini agar dapat dilaksanakan nantinya, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas asset Tergugat 1 dan Tergugat 2 baik bergerak dan/atau tidak bergerak apabila tidak melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
47. Bahwa agar Tergugat 1 dan Tergugat 2 mau melaksanakan putusan ini dengan suka rela mohon agar dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari apabila lalai memenuhi kewajibannya sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
48. Bahwa Para Penggugat juga mohon agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi dari Tergugat 1 dan Tergugat 2.

Halaman 15 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp

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

Berdasarkan dalil-dalil tersebut, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memutuskan, sebagai berikut:

PRIMER:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Para Penggugat dalam perkara ini.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebagaimana posita tersebut adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan dan menetapkan Para Penggugat mengalami kerugian secara materiil yang harus dibayar Tergugat 1 dan Tergugat 2 sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu sebesar Rp. 13.542.000.000,- (tiga belas milyar lima ratus empat puluh dua juta rupiah), dan kerugian immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), dan harus dibayar oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara tunai kepada Para Penggugat sejak adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
5. Menetapkan Para Penggugat dan Para Turut Tergugat adalah pemilik tanah seluas 2.283 M² (dua ribu dua ratus delapan puluh tiga meter persegi), dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : 25,5 + 45 meter, berbatasan dengan H. Rusli-Rumah Kost.
 - Sebelah Selatan : 20 + 49,5 meter, berbatasan dengan Jalan Albasia.
 - Sebelah Barat : 21,5 + 20 + 20 meter, berbatasan dengan Jalan Menteri Empat.
 - Sebelah Timur : 19 + 13,5 + 13 + 13,7 meter, berbatasan dengan Lapangan Tenis.
6. Menetapkan Para Penggugat dan Para Turut Tergugat adalah pemilik sah atas tanah seluas seluas 549 meter persegi yang telah dibeli dan dibayar lunas dari Tergugat 1 tersebut.
7. Menetapkan dan menyatakan surat Tergugat 2 berupa Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPDR/SK/2004 tanggal 29 April 2004 Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Halaman 16 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menetapkan dan menyatakan surat Tergugat 1 berupa Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 Tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah Di Komplek Pangeran Antasari dan Di Jalan Menteri Empat, tidak mempunyai kekuatan hukum.
9. Menetapkan dan meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas asset Tergugat 1 dan Tergugat 2 baik bergerak dan/atau tidak bergerak apabila tidak melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
10. Menetapkan dan dihukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari apabila lalai memenuhi kewajibannya sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijj voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi dari Tergugat 1 dan Tergugat 2.
12. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, dan Para Turut Tergugat untuk mematuhi putusan Pengadilan Negeri Martapura dalam perkara ini.
13. Menetapkan dan menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER:

Atau; apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum.

Menimbang, bahwa persidangan yang telah ditentukan yakni pada hari Selasa, tanggal 28 Desember 2021, untuk Para Penggugat, dan Tergugat dan turut tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan para Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat I

DALAM EKSEPSI

Halaman 17 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas di akui dalam eksepsi ini;
2. Kewenangan Pengadilan Negeri Martapura (kompetensi absolut) mengadili perkara *a quo*.

Bahwa memperhatikan posita gugatan Penggugat angka 9, angka 10, angka 12, angka 13, angka 15, angka 20, angka 35, angka 43, dan angka 44 secara jelas Penggugat menyatakan bahwa kepentingannya dirugikan secara langsung akibat ditetapkannya *Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat dan Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat*”, yang sejalan dengan petitum gugatan Penggugat angka 7 dan angka 8 yang memohonkan agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* ini ”menetapkan dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap *Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat dan Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat*”. Berdasarkan posita dan petitum gugatan Penggugat tersebut, maka sangat jelas posita dan petitum yang disampaikan Penggugat merupakan permohonan pembatalan terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang termasuk dalam obyek sengketa Tata Usaha Negara, yakni 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.

Selanjutnya dengan memperhatikan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ditentukan bahwa “*Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau*

Halaman 18 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp

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

rehabilitasi”, maka pemeriksaan terhadap perkara yang diajukan Penggugat ini merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutusnya.

Berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat I mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.

3. Gugatan Tidak Jelas/kabur (*Obschuur Libelium*)

Bahwa dalam gugatannya, baik antar posita maupun antara posita dengan petitum Penggugat menyampaikan hal-hal yang tidak konsiten atau saling bertentangan sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas, yakni sebagai berikut :

- a. Bahwa Posita Gugatan Penggugat angka 3, angka 4 dan angka 5 dengan jelas Penggugat sampaikan bahwa Penggugat adalah penyewa pada tanah objek sengketa, kemudian dalam Posita Gugatan Penggugat angka 12 menyatakan “*Tergugat I menerbitkan Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat pada Lampiran putusan Nomor urut 39 atas nama Fathurrahman Luthfi dengan luas tanah 549 M² (lima ratus empat puluh sembilan meter persegi) dengan jumlah yang harus dibayarkan Rp55.339.200,- (lima puluh lima juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu dua ratus rupiah)*” dan angka 14 yang menyatakan “*Tergugat I belum dapat mengabulkan permohonan Para Penggugat untuk penambahan pembelian tanah karena akan dibangun sarana pelayanan masyarakat* ” menunjukkan adanya pengakuan bahwa Penggugat hanya memiliki tanah seluas 549 M² (lima ratus empat puluh sembilan meter persegi) dan ada upaya untuk penambahan pembelian tanah dari yang sudah ditetapkan oleh Tergugat I sesuai dengan Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat sedangkan dalam Posita Gugatan Penggugat angka 41 dan angka 45 dan Petitum Gugatan Penggugat angka 5, Penggugat memohon untuk dinyatakan sebagai pemilik tanah objek sengketa.
- b. Dalam Posita Gugatan Penggugat angka 41 menyatakan “*...menetapkan Para Penggugat dan Para Turut Tergugat adalah pemilik tanah seluas 2.283 M² (dua ribu dua ratus delapan puluh tiga meter persegi)*” sedangkan dalam Posita Gugatan Penggugat angka 45 menyatakan “*... menetapkan dan menyatakan sisa tanah seluas sekitar 3.000 M² (tiga ribu*

Halaman 19 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) sebagai milik Para Penggugat dan Para Turut Tergugat,"

Kedua posita tersebut menyatakan ukuran mengenai luasan Posita Gugatan Penggugat angka 45 menyatakan "... menetapkan dan menyatakan sisa tanah seluas sekitar 3.000 M² (tiga ribu meter persegi) sebagai milik Para Penggugat dan Para Turut Tergugat " sedangkan dalam Petitum Gugatan Penggugat angka 5, Penggugat memohon putusan yang bunyinya "... menetapkan Para Penggugat dan Para Turut Tergugat adalah pemilik tanah seluas 2.283 M² (dua ribu dua ratus delapan puluh tiga meter persegi) ", sehingga tidak berkesesuaian antara luasan objek sengketa yang Penggugat sampaikan dalam posita dengan yang dimohonkan dalam petitum.

c. Dalam Posita Gugatan Penggugat angka 37 dan angka 38, Penggugat menyatakan mengalami kerugian materiil dan kerugian immaterial dan meminta ganti atas kerugian-kerugian tersebut dengan rincian perhitungan sebagai berikut :

- Harga tanah pasaran permeter persegi sebesar Rp4.000.000,- x luas tanah 2.283 M² (dua ribu dua ratus delapan puluh tiga meter persegi) adalah sebesar Rp9.132.000,- (sembilan milyar seratus tiga puluh dua juta rupiah);
- Kompensasi memelihara tanah selama 49 tahun x Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pertahun adalah Rp735.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Bayar sewa tanah selama 49 tahun x rata-rata Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) pertahun adalah Rp3.675.000.000,- (tiga milyar enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Bahwa dalil-dalil perhitungan tersebut sangat tidak jelas dan tidak berdasar, karena nilai uang perhitungan tersebut tidak jelas sumbernya atau klaim sepihak Penggugat. Selain itu Penggugat juga bukan pemilik tanah objek sengketa karena berdasarkan Posita Gugatan Penggugat angka 3, angka 4 dan angka 5 Penggugat dulu adalah penyewa, dan Posita Gugatan Penggugat angka 41 dan angka 45 serta Petitum Gugatan Penggugat angka 5, Penggugat memohonkan diri sebagai pemilik tanah objek sengketa.

d. Dalam Posita Gugatan Penggugat angka 3, angka 4, angka 5, angka 7 dan angka 21, Penggugat menyatakan telah melakukan pembayaran sewa tanah dan pembelian tanah kepada Tergugat I berdasarkan Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri

Halaman 20 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Empat dan Keputusan Bupati Banjar Nomor 226 Tahun 2005 tentang Nama-nama Pembeli dan Harga Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar. Hal tersebut secara langsung Penggugat telah mengakui Tergugat I sebagai pemilik tanah objek sengketa termasuk adanya upaya/keinginan menambah pembelian dari Penggugat, namun dilain dalil yakni Posita Gugatan Penggugat angka 41 dan angka 45 serta Petitum Gugatan Penggugat angka 5, Penggugat memohonkan diri sebagai pemilik tanah objek sengketa.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas tentunya telah menunjukkan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena dalil-dalil posita gugatan Penggugat ada yang saling bertentangan, yaitu ukuran luas tanah yang menjadi objek sengketa antar posita maupun posita dengan patitum berbeda, maka demi hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI melalui Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 565K/SIP/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan "*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima*".

4. Penggugat Tidak Berkepentingan

Bahwa kedudukan hukum (*persona in standi*) Penggugat tidak jelas yaitu belum adanya penetapan ahli waris dari Pengadilan Negeri/Pengadilan Agama, dimana dengan kata lain keberadaannya belum dapat dipastikan secara hukum keabsahannya sebagai ahli waris dari *Fathurrahman Luthfi*, disebabkan karena para ahli waris selaku penggugat tidak menunjukkan/menyampaikan fatwa waris yang menerangkan bahwa mereka adalah benar-benar berkedudukan sebagai ahli waris dari *Fathurrahman Luthfi* yang disebutkan oleh Penggugat sebagai pemilik tanah yang dimaksud dalam gugatannya. Sehingga hal ini menjadi sebab bahwa Gugatan Tidak Jelas/kabur (*Obschuur Libelium*) karena diajukan oleh orang yang tidak berkepentingan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka hal yang menjadi dasar gugatan para Penggugat yang mengatasmakan sebagai ahli waris adalah belum benar keberadaannya.

Berkaitan dengan argumentasi/dalil hukum sebagaimana tersebut dan diuraikan di atas, maka sudah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*).

Halaman 21 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi sepanjang relevan dan analog, mohon dimasukkan dan menjadi bagian tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak benar dan mengada-ada, karena unsur yang dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menentukan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum, membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut tidak pernah dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Banjar;
3. Bahwa Tergugat I merupakan pemilik tanah objek sengketa perkara *a quo* sejak tahun 1950 yang disewakan kepada Penggugat sebagaimana Surat Pernyataan Bupati Banjar Nomor 047/01/Kap dan turunannya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor : 593/365-02/Distanah/2019 yang mana pengukuran dalam Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor : 593/365-02/Distanah/2019 dan batas-batasnya ditunjukkan salah satu ahli waris almarhum Fathurrahman Luthfi yaitu almarhum Zainal Rahman Luthfi.
4. Bahwa berdasarkan Posita Gugatan Penggugat angka 3, angka 4, angka 5, angka 7 dan angka 21, Penggugat telah melakukan pembayaran sewa tanah dan pembelian tanah kepada Tergugat I berdasarkan Petikan Surat Keputusan Pemerintah Daerah Kabupaten Banjar di Martapura Nomor III-878/Pemb/A.1/KTPS/1972 tanggal 15 Oktober 1972, Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Banjar Nomor III/Pemb/938/B.6/Ktps/1979 tanggal 1 Juli 1979, Keputusan Bupati Banjar Nomor 148 Tahun 2004 tentang Penetapan Tarif Retribusi Sewa Pakai Tanah Perumahan Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Banjar dan Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat serta ada upaya/keinginan orang tua Para Penggugat menambah pembelian dari Tergugat I sebagaimana Surat dari Turut Tergugat 8 (ahli waris dari Fathurrahman Luthfi) pada tanggal 1 Juli 2019. Hal tersebut secara langsung menunjukkan bahwa Penggugat telah mengakui Tergugat I sebagai pemilik tanah objek sengketa dan Penggugat sebagai penyewa dan pembeli sebagian tanah milik Tergugat I.

Halaman 22 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Posita Gugatan Penggugat angka 6 menyatakan “bahwa berdasarkan Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 148 Tahun 2004 tentang Penetapan Tarif Retribusi Sewa Pakai Tanah Perumahan Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Banjar pada bagian kelima menetapkan bagi pemegang hak sewa tanah yang tidak memenuhi kewajibannya membayar/melunasi sewa tanah sebagaimana dimaksud dalam diktum ketiga selama 4 (empat) bulan berturut-turut tidak dapat mengajukan permohonan untuk men-dum tanah tersebut menjadi milik pribadi “. Kata dapat dalam Diktum kelima pada Keputusan Bupati Banjar Nomor 148 Tahun 2004 tentang Penetapan Tarif Retribusi Sewa Pakai Tanah Perumahan Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Banjar mengenai pembelian/men-dum tanah milik Pemerintah Daerah dan kata “dapat” tidak bisa dimaknai sebagai suatu keharusan, karena kata dapat mengandung arti sebagai suatu pilihan, sehingga pelaksanaannya didasarkan pertimbangan tersendiri/lainnya.
6. Bahwa Keputusan Tergugat II (DPRD Kabupaten Banjar) Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah Di Jalan Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat serta Keputusan Tergugat I Nomor 319 Tahun 2004 tentang Penjualan Asset Daerah berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat sebagaimana disebutkan dalam Posita Gugatan Penggugat angka 9, angka 10, angka 11, dan angka 12 merupakan pelaksanaan yang berdasarkan pada ketentuan Pasal 33 ayat (2) Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah, sebagai langkah tertib administrasi dalam pelaksanaan penjualan aset daerah.
7. Bahwa terkait keberatan orang tua Penggugat atas penetapan Keputusan Tergugat I Nomor 319 Tahun 2004 tentang Penjualan Asset Daerah berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat sebagaimana disampaikan Para Penggugat dalam posita gugatan angka 13 dan 15, Tergugat I sudah memberikan jawaban dengan baik sebagaimana Penggugat sampaikan dalam posita gugatan angka 14 dan angka 15. Sementara terkait implementasi perencanaan penggunaan aset daerah tentunya dipengaruhi banyak faktor, salah satu diantaranya adalah menyesuaikan terhadap kemampuan keuangan Pemerintah Daerah.
8. Bahwa adanya penyesuaian luasan tanah yang disewakan dengan luasan tanah yang dijual, tentunya telah dipertimbangkan dengan seksama oleh Tergugat II, apalagi terkait persetujuan penjualan aset daerah tersebut

Halaman 23 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana disebutkan dalam Keputusan Tergugat II Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah Di Jalan Komplek Pangeran Antasari dan Di Jalan Menteri Empat, dalam mempertimbangkan penjualan aset daerah DPRD telah membentuk panitia khusus dan menyampaikan rekomendasinya dalam rapat paripurna DPRD tanggal 29 April 2004. Terkait ijin tersebut sepenuhnya merupakan kewenangan Tergugat II sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 33 ayat (2) Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Pemerintah Daerah.

9. Bahwa Tergugat I membantah dalil posita Penggugat angka 20 yang menyatakan "keputusan Tergugat II Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah Di Jalan Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat sangat tidak adil dan merugikan hak dan kepentingan Penggugat, karena tidak ada ketentuan yang mewajibkan pelaksanaan dum aset daerah harus sama luasannya dengan aset yang telah disewakan kepada masyarakat. Jadi sangat keliru jika Penggugat merasa memiliki hak beli/dum atas hak sewa yang diberikan Tergugat I, bahkan jika Tergugat II tidak memberikan persetujuan maka Tergugat I tidak akan menjual aset tersebut meskipun sudah disewakan, termasuk dapat dimanfaatkan atau tidak. Selain itu, dalam hal Penggugat merasa dirugikan oleh Keputusan Tergugat II berupa keputusan Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah Di Jalan Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat dan Tergugat I berupa keputusan Nomor 319 Tahun 2004 tentang Penjualan Asset Daerah berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ditentukan bahwa "*Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi*",

Halaman 24 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa dalil posita Penggugat angka 22 yang menyatakan "bahwa dengan sudah dibelinya tanah seluas 549 M² (lima ratus empat puluh sembilan meter persegi), maka ada sisanya tanah seluas 2.283 M² (dua ribu dua ratus delapan puluh tiga meter persegi) menjadi masalah karena tidak ada kepastiannya hingga kini " adalah asumsi Penggugat pribadi, karena bagi Tergugat I tanah objek sengketa tersebut merupakan milik Tergugat I tanpa ada masalah dengan pihak manapun.
11. Bahwa terkait surat-surat yang disampaikan Tergugat I kepada salah satu Penggugat yaitu "Surat Nomor 032/00624-5/BPKAD perihal Penawaran Sewa Barang Milik Daerah (BMD) tanggal 25 Januari 2021, Surat Nomor 032/0191.A-5/BPKAD perihal Susulan Penawaran Sewa Barang Milik Daerah (BMD) berupa Tanah tanggal 5 Maret 2021, Surat Nomor 032/0836 05/BPKAD perihal Penawaran Kembali Barang Milik Daerah (BMD) berupa tanah tanggal April 2021, Surat Undangan Nomor 032/1000-05/BPKAD perihal Klarifikasi Penawaran Sewa dan PBB tanggal 22 Juni 2021, Surat Nomor 032/1183.a.5/BPKAD perihal mohon persetujuan penawaran kembali sewa tanah albasia tanggal 25 Agustus 2021 dan Surat Nomor 032/1272-A-5/BPKAD perihal Mohon tanggapan Persetujuan Penawaran kembali Sewa Tanah Albasia tanggal 29 September 2021" merupakan langkah-langkah penataan pemanfaatan aset daerah oleh pihak ketiga. Adapun nilai sewa yang Tergugat I sampaikan dalam "Surat Nomor 032/00624.A-5/BPKAD tentang Penawaran Sewa Barang Milik Daerah (BMD) berupa tanah pada tanggal 25 Januari 2021" didasarkan pada hasil penilaian/apraisal dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan rekan (MBPRU) No.Lap : 00158/200.27-03/PI/11//0143//1/XII/2020, No.Proy : 00158/BJM.BHS/XII/2020 tanggal 14 Desember 2020. Sedangkan pembebanan PBB kepada Penggugat adalah hal yang wajar karena tanah dimanfaatkan Penggugat, namun yang perlu dipahami Penggugat adalah pembayaran PBB bukan berarti nama yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB sebagai pemilik atas tanah dan/atau bangunan yang PBB nya dibayarkan tersebut, hal ini juga tersebut dalam setiap Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB yang diterbitkan Tergugat I.
12. Luas tanah didasarkan pada Surat Pernyataan Bupati Banjar Nomor 047/01/Kap dan turunannya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor : 593/365-02/Distanah/2019 yang mana pengukuran dalam Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor : 593/365-

Halaman 25 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02/Distanah/2019 batas-batasnya ditunjukkan salah satu ahli waris almarhum Fathurrahman Luthfi yaitu almarhum Zainal Rahman Luthfi.

13. Bahwa Tergugat I membantah dalil posita Penggugat angka 27 yang menyatakan "*bahwa Turut Tergugat 8 mengirimkan surat kepada Tergugat 1 dan tidak mendapat tanggapan...*", karena surat Penggugat tanggal 12 April 2021 perihal keberatan atas penawaran sewa Barang Milik Daerah (BMD) berupa tanah yang ditujukan kepada Sekretaris Daerah Kabupaten Banjar telah ditanggapi melalui surat Nomor 032/1000-05/BPKAD perihal Klarifikasi Penawaran Sewa Dan PBB tanggal 22 Juni 2021, Terkait surat yang disampaikan pada tahun 2019 juga ditindaklanjuti sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dengan menyampaikan informasi surat tersebut ke perangkat daerah pengguna barang sebagaimana surat Nomor 032/1011-5/BPKAD, Perihal : Pertimbangan permohonan Pembelian Tanah dari Ahli Waris Alm.H.Fathurrahman Luthfi tanggal 15 Juli 2019, Justru sebaliknya Penggugat yang hanya 1 (satu) kali menanggapi surat dari Tergugat I. Bahkan sebagai itikad baik Tergugat I telah menyampaikan surat undangan rapat sebagaimana surat Nomor 032/1000-5/BPKAD, Perihal : Klarifikasi Penawaran Sewa dan PBB tanggal 22 Juni 2021.

14. Bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat angka 31 menyebutkan "*..sejak tahun 1972 hingga sekarang bidang tanah tersebut dikuasai oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II mengakui bidang tanah tersebut sebagai milik Para Penggugat*". Dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasar dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, dimana bidang tanah yang menjadi objek sengketa tersebut merupakan milik Tergugat I sejak tahun 1950 berdasarkan dengan Surat Pernyataan Bupati Banjar Nomor 047/01/Kap dan hasil rekapitulasi inventarisasi pengukuran lokasi tanah di Kelurahan Keraton Kecamatan Martapura dan Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 148 Tahun 2004 tentang Penetapan Tarif Retribusi Sewa Pakai Tanah Perumahan Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Banjar, sehingga Para Penggugat hanya di berikan sewa terhadap objek sengketa tersebut sejak tahun 1972. Tergugat I juga menerbitkan Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 tentang Penjualan Asset Daerah berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan Jalan Menteri Empat setelah adanya penerbitan oleh Tergugat II Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05/DPRD/SK/2004 tentang Persetujuan terhadap Penjualan Asset Daerah berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan jalan Menteri Empat, dimana Tergugat II menyetujui untuk memberikan hak untuk membeli

Halaman 26 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp

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

tanah terhadap orang tua Penggugat seluas 549 M² (lima ratus empat puluh Sembilan meter persegi), sehingga untuk sisa luas tanah 2.524 M² (dua ribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) merupakan milik Tergugat I berdasarkan pada Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor 593/365-02/Distanah/2019.

15. Bahwa Tergugat I membantah dalil posita Penggugat angka 31 yang juga menyatakan "*.... sejak tahun 1972 hingga sekarang dikuasai oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat dengan tidak melawan hukum dan tidak bertentangan dengan hukum....*" karena Penggugat mengklaim tanah objek sengketa/ diluar tanah yang sudah dibeli, maka sangat jelas penguasaan tersebut melawan hukum dan bertentangan dengan hukum, karena klaim tersebut merugikan Tergugat I sebagai pemilik tanah objek sengketa tersebut. Terkait adanya permintaan persetujuan pada saat membangun rumah dokter dan perluasan lapangan tenis merupakan bentuk penghargaan dan penghormatan Tergugat I kepada orang tua Penggugat selaku penyewa tanah.
16. Bahwa Tergugat I membantah dalil posita Penggugat angka 32 yang menyatakan "*bahwa selama ini baik Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah memanfaatkan, menggunakan, merawat dan menguasai bidang tanah tersebut*", karena Tergugat I sudah beberapa kali menyampaikan surat penawaran sewa tetapi Penggugat selalu keberatan atas penawaran yang disampaikan Tergugat I dan tetap berkeinginan untuk membeli tanah berdasarkan luasan yang pernah disewakan.
17. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan tidak adanya rasa keadilan bagi Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II adalah penilaian subjektif Penggugat, karena Tergugat I telah memberikan pemahaman/pengertian mengenai penjualan aset daerah tapi penggugat tidak bisa menerima penjelasan tersebut dan tetap pada keinginan untuk memiliki tanah abjek sengketa.
18. Bahwa posita Penggugat angka 37 dan angka 38 mengenai perhitungan kerugian Penggugat tersebut sangat tidak jelas dan tidak berdasar, karena nilai uang perhitungan tersebut tidak jelas sumbernya atau klaim sepihak Penggugat. Selain itu Penggugat juga bukan pemilik tanah objek sengketa karena berdasarkan Posita Gugatan Penggugat angka 3, angka 4 dan angka 5 Penggugat dulu adalah penyewa, dan Posita Gugatan Penggugat angka 41 dan angka 45 serta Petitum Gugatan Penggugat angka 5, Penggugat memohonkan diri sebagai pemilik tanah objek sengketa.

Halaman 27 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa dalil Posita Gugatan Penggugat angka 41 menyatakan "...menetapkan Para Penggugat dan Para Turut Tergugat adalah pemilik tanah seluas 2.283 M² (dua ribu dua ratus delapan puluh tiga meter persegi)" sedangkan dalam Posita Gugatan Penggugat angka 45 menyatakan "...menetapkan dan menyatakan sisa tanah seluas sekitar 3.000 M² (tiga ribu meter persegi) sebagai milik Para Penggugat dan Para Turut Tergugat". Kedua posita tersebut sama-sama menyatakan keinginan untuk diakui sebagai pemilik objek sengketa, tetapi untuk luasan objek sengketa perkara *a quo* berbeda-beda sehingga menjadikan gugatan penggugat tidak jelas.

Bahwa berdasarkan apa-apa yang telah dikemukakan diatas baik dalam eksepsi maupun pokok perkara, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memutuskan :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar perkara ini;

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, maka mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Tergugat II

I. DALAM EKSEPSI :

A. EKSEPSI TIDAK BERWENANG MENGADILI (EXCEPTIE VAN ONBEVEOHEID) SECARA ABSOLUT;
PENGADILAN NEGERI MARTAPURA KELAS 1 B TIDAK BERWENANG SECARA KOMPETENSI ABSOLUT MENGADILI PERKARA AQUO :

1. Bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Martapura Kelas 1 B terkait Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat I yaitu Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004, tanggal 25 Juni 2004, Tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat, serta Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat II yaitu Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004, tanggal 29 April 2004, Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat;
2. Bahwa menurut Pasal 122 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2014 tentang Aparatur Sipil Negara ("UU ASN"), yang termasuk pejabat negara yaitu:
 - a. Presiden dan Wakil Presiden;
 - b. Ketua, wakil ketua, dan anggota Majelis Permusyawaratan Rakyat;

Halaman 28 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Ketua, wakil ketua, dan anggota Dewan Perwakilan Rakyat;
 - d. Ketua, wakil ketua, dan anggota Dewan Perwakilan Daerah;
 - e. Ketua, wakil ketua, ketua muda dan hakim agung pada Mahkamah Agung serta ketua, wakil ketua, dan hakim pada semua badan peradilan kecuali hakim ad hoc;
 - f. Ketua, wakil ketua, dan anggota Mahkamah Konstitusi;
 - g. Ketua, wakil ketua, dan anggota Badan Pemeriksa Keuangan;
 - h. Ketua, wakil ketua, dan anggota Komisi Yudisial;
 - i. Ketua dan wakil ketua Komisi Pemberantasan Korupsi;
 - j. Menteri dan jabatan setingkat menteri;
 - k. Kepala perwakilan Republik Indonesia di luar negeri yang berkedudukan sebagai Duta Besar Luar Biasa dan Berkuasa Penuh;
 - l. Gubernur dan wakil gubernur;
 - m. Bupati/walikota dan wakil bupati/wakil walikota; dan;
 - n. Pejabat negara lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang.
3. Bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2014 tentang Aparatur Sipil Negara (“UU ASN”), tidak menyebutkan anggota DPRD (Profinsi dan Kabupaten) termasuk pejabat negara, sehingga anggota DPRD Kabupaten bukanlah merupakan pejabat negara yang dimaksud dalam UU ASN tersebut;
4. Bahwa dalam perkara A Quo TERGUGAT I/ BUPATI KABUPATEN BANJAR PROVINSI KALIMANTAN SELATAN adalah termasuk bagian Pejabat Negara /Pejabat Tata Usaha Negara, maka Surat Keputusan yang diterbitkannya yaitu Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004, tanggal 25 Juni 2004, Tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat , merupakan salah satu produk Keputusan Tata Usaha Negara;
5. Bahwa berdasarkan posita 9,10,17,20,42,43, dan Petitum 7 Surat Gugatan Para Penggugat dalam perkara A Quo secara fakta hukumnya adalah terkait Surat Keputusan yang diterbitkan oleh TERGUGAT II/ DPRD KABUPATEN BANJAR PROVINSI KALIMANTAN SELATAN yaitu Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004, tanggal 29 April 2004, Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat;
6. Bahwa berdasarkan posita 12,13, 15, 44, dan Petitum 8 Surat Gugatan Para Penggugat dalam perkara A Quo secara fakta hukumnya adalah terkait Surat Keputusan yang diterbitkan oleh TERGUGAT I/ BUPATI KABUPATEN BANJAR PROVINSI KALIMANTAN SELATAN sebagai bagian Pejabat

Halaman 29 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara /Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004, tanggal 25 Juni 2004, Tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat;

7. Bahwa dikarenakan dalam perkara A Quo obje yang timbul adalah akibat dari keputusan Tata Usaha Negara (TUN) yaitu Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004, tanggal 25 Juni 2004, Tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat, yang diterbitkan oleh Badan atau Pejabat TUN In Cose TERGUGAT I/ BUPATI KABUPATEN BANJAR PROVINSI KALIMANTAN SELATAN, berdasarkan UU Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa 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, dan Undang-undang No 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka Pengadilan Negeri Martapura Kelas 1 B tidak berwenang secara Kompetensi Absolut mengadili perkara A Quo, tetapi merupakan kewenangan kompetensi Obsolut Pengadilan Tata Usaha negara;

8. Bahwa dikarenakan dalam perkara A Quo objek yang timbul adalah akibat dari Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004, tanggal 29 April 2004, Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat, yang di terbitkan oleh Tergugat II, sedangkan Tergugat II adalah institusi/kelembagaan DPRD bukan berbentuk badan hukum dan secara individu anggota DPRD memiliki hak imunitas, maka Pengadilan Negeri Martapura Kelas 1 B tidak berwenang secara Kompetensi Absolut mengadili perkara A Quo.

B. EXCEPTIO ERROR IN PERSONA

PARA PENGGUGAT SALAH / KELIRU MENARIK PIHAK SEBAGAI TERGUGAT :

1. Bahwa subjek hukum dalam hukum perdata dan pidana adalah manusia (natuurlijk persoon) atau badan hukum (rechtspersoon);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Para Penggugat telah menarik dan menjadikan subjek hukum dalam perkara A Quo yaitu DPRD KABUPATEN BANJAR PROVINSI KALIMANTAN SELATAN selaku Tergugat II;
3. Bahwa Para Penggugat dalam perkara A Quo salah/keliru menarik Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar sebagai Tergugat II karena :
 - 3.1. secara individu anggota DPRD mempunyai hak imunitas, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 224 ayat (1) hingga ayat (7) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2014 tentang MPR, DPR, DPD, dan DPRD (UU MD3) yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2019. Dalam pasal tersebut, intisari hak imunitas anggota DPR meliputi perlindungan hukum terhadap anggota parlemen hanya dalam beberapa hal sebagai berikut :
 - Anggota DPR tidak dapat dituntut di depan pengadilan karena pernyataan- pertanyaan, dan atau pendapat yang dikemukakannya baik secara lisan maupun tertulis di dalam rapat DPR ataupun di luar rapat DPR yang berkaitan dengan fungsi serta wewenang dan tugas DPR;
 - Anggota DPR tidak dapat dituntut di depan pengadilan karena sikap, tindakan, kegiatan di dalam rapat DPR ataupun di luar rapat DPR yang semata-mata karena hak dan kewenangan konstitusional DPR dan/atau anggota DPR;
 - Anggota DPR tidak dapat diganti antarwaktu karena pernyataan, pertanyaan, dan/atau pendapat yang dikemukakannya baik di dalam rapat DPR maupun di luar rapat DPR yang berkaitan dengan fungsi serta wewenang dan tugas DPR;
 - Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku dalam hal anggota yang bersangkutan mengumumkan materi yang telah disepakati dalam rapat tertutup untuk dirahasiakan atau hal lain yang dinyatakan sebagai rahasia negara menurut ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - Pemanggilan dan permintaan keterangan kepada anggota DPR yang diduga melakukan tindak pidana sehubungan dengan pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Mahkamah Kehormatan Dewan;
 - Mahkamah Kehormatan Dewan harus memproses dan memberikan putusan atas surat permohonan tersebut dalam jangka waktu paling



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lama 30 (tiga puluh) Hari setelah diterimanya permohonan persetujuan pemanggilan tersebut;

- Dalam hal Mahkamah Kehormatan Dewan memutuskan tidak memberikan persetujuan atas pemanggilan anggota DPR, surat pemanggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak memiliki kekuatan hukum/batal demi hukum;

3.2. secara institusi/kelembagaan DPRD bukan berbentuk badan hukum, sehingga tidak dapat ditarik sebagai subjek hukum perdata maupun pidana ;

3.3. Tergugat II adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar yang mempunyai fungsi legislasi, fungsi anggaran, dan fungsi pengawasan sebagaimana diamanatkan Pasal 20 A Undang-Undang Dasar 1945;

3.4. Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat II yaitu Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004 Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat atas permohonan izin yang dimohonkan oleh Tergugat I adalah dalam rangka menjalankan tugas dan wewenang Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar yang melekat secara konstitusional sebagai Institusi Lembaga perwakilan rakyat:

3.5. persetujuan yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I tersebut mengacu kepada peraturan yang berlaku saat itu yaitu BAB VII PENGELOLAAN BARANG MILIK NEGARA/DAERAH, Pasal 45 s/d 47, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara ;

4. Bahwa menurut Pakar Hukum Tata Negara, Prof. Dr. Jimly Asshiddiqie, S.H., Dewan Perwakilan Rakyat (termasuk juga yang di daerah) yang menjalankan konstitusionalnya sebagai Institusi Lembaga perwakilan rakyat yang bersifat kolektif -kolegial, tidak dapat digugat;

5. Bahwa berdasarkan argumentasi yuridis diatas, Para Penggugat telah salah/keliru menarik Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar sebagai Pihak Tergugat II dalam perkara A Quo;-

6. Bahwa berdasarkan kaedah putusan Hakim-hakim terdahulu dalam Yurisprudensi MARI No. 1260K/Sip/1980 tertanggal 31 Maret 1982, Gugatan yang salah pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijkke verklaard);

Halaman 32 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp

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. EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM

GUGATAN KURANG PIHAK :

1. Bahwa Para Penggugat dalam Surat Gugatannya pada posita 9 telah mendalilkan:-

“...Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004 Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat, dan sebagaimana Lampiran Keputusan tersebut dalam Daftar Nama Pemohon Yang Membeli Tanah Lokasi Aset Pemerintah Kabupaten Banjar pada nomor urut 39 Fathurrahman Luthfi”

Dengan demikian, Nomor urut 1 s/d 38, dan No. urut setelah 39 tercantum nama pemohon lainnya;

2. Bahwa Para Penggugat dalam Surat Gugatannya pada posita 10 telah mendalilkan :

“...para pemohon pelepasan hak terhadap asset daerah berupa tanah di Komplek Pangeran Antasari dan Jalan Menteri Empat adalah pemegang hak sewa atas tanah tersebut sejak tahun 1986 hingga sekarang”

Dengan demikian, ada tercantum nama pemohon lainnya;

2. Bahwa Para Penggugat dalam Surat Gugatannya pada posita 42 telah menyatakan:

“Bahwa Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan memutus perkara ini menetapkan Para Penggugat dan Para Turut Tergugat adalah pemilik tanah seluas seluas 549 meter persegi sebagaimana Lampiran Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004, yang telah dibeli dan dibayar lunas tersebut.”

Padahal dalam SK dan lampiran tersebut juga tercantum nama pemohon lainnya;

3. Bahwa Para Penggugat dalam Surat Gugatannya pada posita 43 telah menyatakan:

“Bahwa Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan memutus perkara ini menetapkan dan menyatakan surat Tergugat 2 berupa Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat, tidak mempunyai kekuatan hukum.”

Padahal dalam SK dan lampiran tersebut juga tercantum nama pemohon lainnya;

4. Bahwa Para Penggugat dalam Surat Gugatannya pada petitum 7 telah menyatakan:

“Menetapkan dan menyatakan surat Tergugat 2 berupa Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004, tanggal 29 April 2004, Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat, tidak mempunyai kekuatan hukum.”

Padahal dalam SK dan lampiran tersebut juga tercantum nama pemohon lainnya;

5. Bahwa secara fakta hukum gugatan Para Penggugat dalam perkara A Quo yang tidak melibatkan seluruh nama-nama yang tercantum dalam Lampiran Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004, tanggal 29 April 2004, tersebut sebagai pihak Penggugat maupun Turut Tergugat adalah Gugatan Kurang pihak (Plurium Litis Consortium);-

6. Bahwa dikarenakan dalam perkara A Quo Gugatan Kurang pihak (Plurium Litis Consortium), maka gugatan mengandung cacat formil ;

D. EXCEPTION OBSCUR LIBELLUM (LAWSUIT IS UNCLEAR AND OBCURES)

GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS :

1. Bahwa Para Penggugat dalam Surat Gugatannya pada posita 42 dengan Posita 43 saling bertentangan atau tidak jelas :

Pada Posita 42 :

“Bahwa Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan memutus perkara ini menetapkan Para Penggugat dan Para Turut Tergugat adalah pemilik tanah seluas seluas 549 meter persegi sebagaimana Lampiran Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004, yang telah dibeli dan dibayar lunas tersebut.”

Sementara Posita 43 :

“Bahwa Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan memutus perkara ini menetapkan dan menyatakan surat Tergugat 2 berupa Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004 Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat, tidak mempunyai kekuatan hukum

2. Bahwa Para Penggugat dalam Surat Gugatannya pada posita 42 kontradiksi dengan Petitem 7:

Pada Posita 42 :

“Bahwa Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan memutus perkara ini menetapkan Para Penggugat dan Para Turut Tergugat adalah pemilik tanah seluas seluas 549 meter persegi sebagaimana Lampiran Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004, yang telah dibeli dan dibayar lunas tersebut.”

Sementara Petitem 7 :

“Menetapkan dan menyatakan surat Tergugat 2 berupa Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004 Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat, tidak mempunyai kekuatan hukum.”

3. Bahwa secara fakta hukum gugatan Para Penggugat dalam perkara A Quo adalah Gugatan kabur dan tidak jelas (obscuur libellum) ;
Bahwa dengan demikian cukup beralasan secara hukum, gugatan Para Penggugat dalam perkara A Quo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat pada posita 8 secara tidak langsung telah mengakui objek tanah dalam perkara A Quo adalah milik Pemerintah Kabupaten Banjar, karena diakuinya didalamnya, “pada 14 Juni 2004 orang tua atau kakek atau suami Para Penggugat dan Para Turut Tergugat yaitu Fathurrahman Luthfi, berkirim surat kepada Bupati Banjar guna mengajukan permohonan membeli tanah milik Pemerintah Kabupaten Banjar yang ditempati dengan status hak sewa setiap tahun”;
2. Bahwa pada posita 9 gugatan Para Penggugat dalam perkara A Quo , Tergugat 2 mengakui dan membenarkan terkait Surat Keputusan yang telah diterbitkan oleh Tergugat 2 yaitu Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat

Halaman 35 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004 Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat;

3. Bahwa perbuatan Tergugat 2 yang menerbitkan Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004 Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat, dikategorikan oleh para penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana yang tersebut didalam Posita 34 dan Petitum 3 Gugatan Para Penggugat dalam perkara A Quo;
4. Bahwa tuduhan Para Penggugat kepada Tergugat 2 yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut adalah tidak benar dan tidak mendasar, karena Perbuatan Tergugat 2 bersifat kolektif -kolegial yaitu menerbitkan Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004 Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat, adalah menjalankan fungsi legislasi, fungsi anggaran, dan fungsi pengawasan sebagaimana diamanatkan Pasal 20 A Undang-Undang Dasar 1945, serta dalam rangka menjalankan tugas dan wewenang Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar yang melekat secara konstitusional sebagai Institusi Lembaga perwakilan rakyat, dan persetujuan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tersebut mengacu kepada peraturan yang berlaku saat itu yaitu BAB VII PENGELOLAAN BARANG MILIK NEGARA/DAERAH, Pasal 45 s/d 47, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat II memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura Kelas I B U.P., Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura Kelas I B yang memeriksa dan mengadili perkara A quo, berkenan memberikan atau mengeluarkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

I. PETITUM :

1. PRIMAIR

A. DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Martapura Kelas 1 B tidak berwenang secara Kompetensi Absolut mengadili perkara A Quo

Halaman 36 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. DALAM POKOK PERKARA :

- 1) Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- 2) Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
- 3) Menetapkan biaya yang timbul atas gugatan ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku kepada Para Penggugat.

2. SUBSIDAIR :

Atau jika Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Martapura Kelas I B U.P., Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura Kelas I B yang memeriksa dan mengadili perkara A quo berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Turut Tergugat 1 sampai dengan Turut Tergugat 8

Berisi "kami menyatakan tidak bisa menjawab isi tuntutan dari Pengacara Penggugat, karena isi tuntutan ditujukan kepada Tergugat I (Bupati Kab.Banjar) dan Tergugat 2 (Ketua DPRD Tk. II Banjar)"

Menimbang, bahwa atas jawaban dari pihak Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat 1 sampai dengan Turut Tergugat 8, pihak Para Penggugat mengajukan Replik secara tertulis dan atas Replik dari Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat 1 sampai dengan Turut Tergugat 8 mengajukan Duplik secara tertulis yang untuk selengkapnya terlampir di dalam Berita Acara Sidang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa di dalam Jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Eksepsi terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, dan salah satu eksepsinya mengenai kewenangan absolut Pengadilan Negeri Martapura:

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 136 HIR/162 RBg, Eksepsi yang dapat diperiksa terlebih dahulu mendahului pokok perkaranya adalah Eksepsi yang menyangkut Kewenangan Mengadili, sedangkan alasan Eksepsi lainnya

Halaman 37 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak menyangkut kewenangan mengadili harus diputus dalam putusan akhir bersama – sama dengan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa karena di dalam jawaban Tergugat tersebut salah satu eksepsinya berkaitan dengan Kompetensi Absolut (*Absolute Competentie*), maka Majelis Hakim harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I, dan Tergugat II telah mendalilkan Pengadilan Negeri Martapura tidak berwenang mengadili perkara ini dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa memperhatikan posita gugatan Penggugat angka 9, angka 10, angka 12, angka 13, angka 15, angka 20, angka 35, angka 43, dan angka 44 secara jelas Penggugat menyatakan bahwa kepentingannya dirugikan secara langsung akibat ditetapkannya *Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat dan Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat*”, yang sejalan dengan petitum gugatan Penggugat angka 7 dan angka 8 yang memohonkan agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* ini “menetapkan dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap *Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat dan Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat*”. Berdasarkan posita dan petitum gugatan Penggugat tersebut, maka sangat jelas posita dan petitum yang disampaikan Penggugat merupakan permohonan pembatalan terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang termasuk dalam obyek sengketa Tata Usaha Negara, yakni 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;
- Bahwa berdasarkan posita 9,10,17,20,42,43, dan Petitum 7 Surat Gugatan Para Penggugat dalam perkara A Quo secara fakta hukumnya adalah terkait Surat Keputusan yang diterbitkan oleh TERGUGAT II/ DPRD KABUPATEN BANJAR PROVINSI KALIMANTAN SELATAN yaitu Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004,

Halaman 38 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 29 April 2004, Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat;

- Bahwa berdasarkan posita 12,13, 15, 44, dan Petitum 8 Surat Gugatan Para Penggugat dalam perkara A Quo secara fakta hukumnya adalah terkait Surat Keputusan yang diterbitkan oleh TERGUGAT I/ BUPATI KABUPATEN BANJAR PROVINSI KALIMANTAN SELATAN sebagai bagian Pejabat Negara /Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004, tanggal 25 Juni 2004, Tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat;
- Bahwa dikarenakan dalam perkara A Quo objek yang timbul adalah akibat dari keputusan Tata Usaha Negara (TUN) yaitu Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004, tanggal 25 Juni 2004, Tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat, yang diterbitkan oleh Badan atau Pejabat TUN In Cose TERGUGAT I/ BUPATI KABUPATEN BANJAR PROVINSI KALIMANTAN SELATAN, berdasarkan UU Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa 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, dan Undang-undang No 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka Pengadilan Negeri Martapura Kelas 1 B tidak berwenang secara Kompetensi Absolut mengadili perkara A Quo, tetapi merupakan kewenangan kompetensi Obsolut Pengadilan Tata Usaha negara.

Menimbang, bahwa atas eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, pihak Para Penggugat telah mengajukan replik yang pada intinya menolak eksepsi kompetensi absolut Tergugat I dan Tergugat II tersebut dengan alasan karena surat keputusan dewan perwakilan rakyat daerah kabupaten banjar nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004 tentang persetujuan terhadap penjualan aset daerah berupa tanah di kompleks pangeran antasari dan di jalan menteri empat, bukan termasuk dalam pengertian keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dikaitkan dengan tanggapan Para Penggugat di atas, maka untuk

Halaman 39 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutuskan apakah benar dalam hal ini Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara yang diajukan oleh Para Penggugat melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk mengadili perkara *aquo*, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Kompetensi Absolut (*Absolute Competentie*) atau kewenangan mutlak adalah kewenangan suatu badan pengadilan dalam memeriksa jenis perkara tertentu yang secara mutlak tidak dapat diperiksa oleh badan Pengadilan lain;

Menimbang, bahwa Peradilan Umum sebagaimana yang digariskan Pasal 50 dan pasal 51 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum hanya berwenang mengadili perkara:

- Pidana (pidana umum dan khusus) dan
- Perdata (perdata umum dan khusus);

Menimbang, bahwa tentang kompetensi dari Peradilan Tata Usaha Negara telah diatur yaitu berkaitan untuk mengadili suatu perkara menurut objek atau pokok sengketa. Adapun yang menjadi obyek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) yang diterbitkan badan atau pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 angka 9 dan 10 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti gugatan Penggugat, yang menjadi pokok persengketaan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II di dalam gugatan Para Penggugat tersebut adalah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mengeluarkan Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 Tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah Di Komplek Pangeran Antasari dan Di Jalan Menteri Empat dan Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004 Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat yang mana tanah tersebut oleh Para Penggugat merupakan tanah yang disewa dan Sebagian telah dibeli oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Surat Edaran MA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan menguraikan kriteria yang dapat dipakai menentukan apakah suatu sengketa termasuk sengketa TUN atau sengketa Perdata adalah:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Apabila yang menjadi obyek sengketa tentang keabsahan TUN maka merupakan wewenang TUN;
- b. Apabila dalam posita gugatan memperlmasalahkan kewenangan, keabsahan, prosedur penerbitan KTUN, maka termasuk sengketa TUN, atau;
- c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan KTUN obyek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata, atau;
- d. Apabila norma (kaidah) hukum TUN (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 88 K/TUN/1993, tanggal 7 September 1994 disebutkan bahwa meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah maka gugatan atas sengketa tersebut, harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata;

Menimbang, bahwa sebagaimana dijelaskan di atas, bahwa yang menjadi objek sengketa dari gugatan Para Penggugat adalah Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 Tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah Di Komplek Pangeran Antasari dan Di Jalan Menteri Empat dan Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004 Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat:

Menimbang, bahwa sengketa yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II merupakan sengketa hukum yang bermula dari adanya Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 Tentang Penjualan Asset Daerah Berupa Tanah Di Komplek Pangeran Antasari dan Di Jalan Menteri Empat dan Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004 Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat yang mana dengan keluarnya kedua surat tersebut merugikan para penggugat karena sejak 1972 ayah atau kakek atau suami para penggugat dan turut tergugat telah menggarap sebidang tanah yang terletak di jalan Menteri empat kelurahan keraton kecamatan Martapura Kabupaten Banjar dengan luas 3.560 meter persegi dan pada

Halaman 41 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 15 Oktober 1972 memberikan izin kepada perusahaan perbengkelan / konstruksi besi "karya keluarga" yang pemiliknya orang tua atau kakek atau suami para penggugat dan para turut tergugat dan ditarik sewa RP19.620,00 (Sembilan belas ribu enam ratus dua puluh rupiah) pertahun dengan adanya Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 Tentang Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah Di Komplek Pangeran Antasari dan Di Jalan Menteri Empat dan Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004 Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat para penggugat diberikan hak membeli tanah tersebut namun hanya seluas 549 meter persegi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitumnya Para Penggugat tidak pernah meminta Surat Keputusan Bupati Banjar Nomor 319 Tahun 2004 Tentang Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah Di Komplek Pangeran Antasari dan Di Jalan Menteri Empat dan Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banjar Nomor 05.A/DPRD/SK/2004 tanggal 29 April 2004 Tentang Persetujuan Terhadap Penjualan Aset Daerah Berupa Tanah di Komplek Pangeran Antasari dan di Jalan Menteri Empat tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat pokok sengketa antara para pihak dalam perkara aquo timbul karena adanya dua surat yang dikeluarkan oleh tergugat I dan tergugat II, bukan mengenai hak kepemilikan atas sebidang tanah, kemudian dihubungkan dengan petitum para penggugat yang meminta kedua surat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum hal ini memperjelas bahwa objek sengketa perkara aquo adalah dua surat yang dikeluarkan tergugat I dan tergugat II yang berakibat kepada para penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat kedua surat diatas merupakan suatu KTUN yang berarti 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 konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dinyatakan bahwa: Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

Halaman 42 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka eksepsi tergugat I dan tergugat II mengenai kewenangan absolut beralasan menurut hukum sehingga dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri Martapura tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan, maka Para Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 162 RBg/136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi kompetensi absolut Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Martapura tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.725.000,00 (tiga juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, pada hari Senin, tanggal 7 Maret 2022, oleh kami, NOOR ISWANDI, S.H. sebagai Hakim Ketua, INDRA KUSUMA HARYANTO, S.H.,M.H., dan GESANG YOGA MADYASTO, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Martapura Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp tanggal 30 November 2021, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 15 Maret 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, AGUSTINA SERAN, Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, tanpa dihadiri Turut Tergugat 1 sampai dengan Turut Tergugat 8.

Hakim-hakim Anggota,

INDRA KUSUMA HARYANTO, S.H.,M.H.

GESANG YOGA MADYASTO, S.H.,M.H.

Hakim Ketua,

NOOR ISWANDI, S.H.

Panitera Pengganti,

AGUSTINA SERAN

Perincian Biaya:

Pendaftaran Rp 30.000,00

Halaman 43 dari 44 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya proses Rp 50.000,00

Biaya Relas Rp 3.625.000,00

Meterai Rp 10.000,00

Redaksi Rp 10.000,00 +

Jumlah Rp 3.725.000,00 (tiga juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah).

Disclaimer

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