



P U T U S A N

Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

PEMERINTAH DAERAH PROVINSI KALIMANTAN SELATAN, beralamat di Jalan Dharma Praja, No.1, Komplek Perkantoran–Trihora, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, 70713 Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. SYAIFUL BAHRI, S.H.M.H. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 13 Desember 2019 dan AKHMAD FYDAYEEN, S.H.M.SI dan kawan kawan berdasarkan surat kuasa khusus tetanggal 13 Desember 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 15 Januari 2020,. Surat Perintah Tugas Nomor 183.1 / 00152 / KUM tanggal 21 Januari 2020 dan Surat Kuasa Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 183.1 / 00152 / KUM tanggal 21 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat I;

L a w a n :

1. RIDUWAN WIJAYA, Pekerjaan Swasta, beralamat di Kertajaya Indah Timur XVII/P415, Rt.002, Rw.006, Kelurahan Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada HOLY CHRISTIAN ASMIN, S.H., M.H., M.Kn., Advokat, berkantor pada kantor HOLY ASMIN & ASSOCIATES Jalan Soetoyo S Komplek Damai No. 8 Rt. 14 Rw. 001, Kelurahan Teluk Dalam, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 November 2019, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 21 November 2019, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat:

Hal 1 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. WALIKOTA BANJARBARU, tempat kedudukan Jalan Panglima Batur No.1, Kota Banjarbaru, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Gugus Sugiarto dan kawan-kawan berdasarkan surat kuasa tertanggal 8 Januari 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 9 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat II;
3. TIM PANITIA PENGADAAN TANAH, tempat kedudukan di Kantor Pemkot Banjarbaru, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Tergugat III;
4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL BANJARBARU, tempat kedudukan Jalan Panglima Batur Timur No. 01 Loktabat Utara Kota Banjarbaru, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Alkaf, S.SiT, S.H. dan kawan-kawan berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29 November 2019, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 23 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Tergugat IV;
5. ARYA DJAYA SAPUTRA, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Kaca Piring VI, No. 12, Rt. 006, Rw. 009, Kelurahan Mawar, Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding IV semula Tergugat V;
6. M. NASIR, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Benua Anyar No. 67, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding V semula Tergugat VI;
7. Drs. H. SULAIMAN KURDI, beralamat di Jalan Jambrol No. 16, Komplek Amaco Rt. 22, Rw. 09, Loktabat, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding VI semula Tergugat VII;
8. SYAIFUL FAHRI, S.Sos, beralamat di Jalan Taruna Praja Rt.42 Rw. 009 Loktabat, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding VII semula Tergugat VIII;

Hal 2 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. RUHYAT ABADI, beralamat di Jalan Kaca Piring VI, Rt. 06 Rw.03, Kelurahan Mawar, Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan. selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding VIII semula Tergugat IX;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarbaru tanggal 24 Juni 2020 Nomor 44/Pdt/2020/PT BJM. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Tanggal 14 Mei 2020 Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb. Beserta berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb, tanggal 14 Mei 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga surat kepemilikan atas sebidang tanah kosong, Surat Keterangan Hak atas Tanah Nomor 242/I-15/KC/X/1993 atas nama M. TAFSIR yang terletak di Jalan Guntung Kapuk, RT. 23. RW. VIII, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru. Dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Selatan	:	kurang lebih 140 Meter berbatas dengan Gr.M HUSAINI;
Sebelah Timur	:	kurang lebih 202 Meter berbatas dengan Jalan;
Sebelah Barat	:	kurang lebih 168 Meter berbatas dengan Jalan ANEKA T;

Dibuat oleh M. Tafsir, diketahui oleh Lurah Cempaka Fahrurraji, B.A., tertanggal 6 Oktober 1993, dan diketahui oleh Camat Cempaka Nomor: 121-PPAT/X-93;

Hal 3 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



- Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah kosong berdasarkan Surat Keterangan Hak atas Tanah Nomor 242/I-15/KC/X/1993 atas nama M. TAFSIR yang terletak di Jalan Guntung Kapuk, RT. 23. RW. VIII, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru. Dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Selatan	:	kurang lebih 140 Meter berbatas dengan Gr.M HUSAINI;
Sebelah Timur	:	kurang lebih 202 Meter berbatas dengan Jalan;
Sebelah Barat	:	kurang lebih 168 Meter berbatas dengan Jalan ANEKA T;

Dibuat oleh M. Tafsir, diketahui oleh Lurah Cempaka Fahrurraji, B.A., tertanggal 6 Oktober 1993, dan diketahui oleh Camat Cempaka Nomor: 121-PPAT/X-93;

- Menyatakan tidak sah dan tidak berharga surat-surat kepemilikan Tergugat I dan/atau Tergugat V, VI, VII, VIII dan IX atas objek sengketa;
- Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
- Menghukum Para Tergugat dan semua pihak untuk mengosongkan objek sengketa untuk dikuasai sepenuhnya oleh Penggugat;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Materiil atas dirobohkannya pagar beton kepada Penggugat sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
- Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini sejumlah Rp.4.131.000,- (Empat juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru diucapkan pada tanggal 14 Mei 2020 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat IV tanpa dihadiri Tergugat lainnya, Tergugat I dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.

Hal 4 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SYAIFUL BAHRI, S.H.M.H. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 13 Desember 2019 dan AKHMAD FYDAYEEN, S.H.M.SI dan kawan kawan berdasarkan surat kuasa khusus tetanggal 13 Desember 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 15 Januari 2020,. Surat Perintah Tugas Nomor 183.1 / 00152 / KUM tanggal 21 Januari 2020 dan Surat Kuasa Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 183.1 / 00152 / KUM tanggal 21 Januari 2020, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb, tanggal 27 Mei 2020, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarbaru, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding pada tanggal 4 Juni 2020 sesuai relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb;

Menimbang bahwa kuasa Pembanding telah menyerahkan memori banding tanggal 9 Juni 2020, sesuai tanda terima memori banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarbaru. Memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding sesuai dengan Relaas Pemberitahuan dan penyerahan Memori banding Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb, tanggal 15 Juni 2020 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Menimbang bahwa para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sesuai dengan relaas pemberitahuan mempelajari berkas Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb, tanggal 8 Juni 2020 dan 12 Juni 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat I pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum dalam mengadili eksepsi Tergugat I/Pemohon Banding mengenai subjek gugatan Penggugat terhadap I kabur (*obscuur libel*) karena jelas-jelas gugatan Penggugat terhadap Tergugat I/Pemohon Banding ditujukan kepada PEMERINTAH DAERAH PROVINSI KALIMANTAN SELATAN seharusnya gugatan yang benar adalah ditujukan kepada GUBERNUR KALIMANTAN SELATAN, karena Gubernur sebagai kepala daerah dapat dijadikan subjek hukum, sedangkan Pemerintah Daerah Provinsi

Hal 5 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM

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

Kalimantan Selatan bukan sebagai kepala daerah karena itu menunjuk dari pada Lembaga Pemerintah Daerah yang mana tidak dapat dijadikan sebagai subjek hukum sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;

Bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama berkesimpulan Pemerintah Daerah Provinsi Kalimantan Selatan adalah sama dengan Gubernur Kalimantan Selatan adalah keliru karena di dalam Pasal 59 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah berbunyi :

- (1) setiap daerah dipimpin oleh kepala daerah yang disebut kepala daerah
- (2) kepala daerah sebagaimana dimaksud ayat (1), untuk daerah provinsi disebut Gubernur, untuk daerah kabupaten disebut Bupati, untuk daerah kota disebut walikota.

Bahwa pasal 65 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah berbunyi :

“Kepala daerah mempunyai tugas mewakili daerah baik ke dalam dan keluar di Pengadilan dan dapat menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”

Dari ketentuan Pasal 59 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, maka jelas yang dimaksud dengan kepala daerah adalah Gubernur, Bupati, dan walikota kemudian menurut pasal 65 ayat (1) huruf e, kepala daerah dalam hal ini Gubernur, Bupati, Walikota mewakili daerahnya baik ke luar maupun ke dalam di Pengadilan, oleh karena itu yang dapat menjadi subjek hukum menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah adalah Gubernur, Bupati, dan Walikota. Oleh karena itu kalau ada gugatan perdata di Pengadilan, gugatan seharusnya ditujukan kepada Gubernur, Bupati, dan Walikota sebagai kepala daerah;

Bahwa kalau gugatan Penggugat ditujukan kepada PEMERINTAH DAERAH PROVINSI KALIMANTAN SELATAN adalah keliru karena PEMERINTAH DAERAH PROVINSI KALIMANTAN SELATAN bukan sebagai kepala daerah karena yang dimaksud dengan kepala daerah sebagaimana diuraikan dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah adalah Gubernur karena itu gugatan terhadap Tergugat I seharusnya ditujukan kepada GUBERNUR KALIMANTAN SELATAN sebagai kepala daerah;

Hal 6 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM

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 teruat 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)



Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang mengidentifikasi PEMERINTAH DAERAH PROVINSI KALIMANTAN SELATAN adalah sama dengan GUBERNUR KALIMANTAN SELATAN jelas keliru dalam menerapkan hukum karena yang dimaksud dengan GUBERNUR KALIMANTAN SELATAN adalah kepala daerah bukan PEMERINTAH DAERAH PROVINSI KALIMANTAN SELATAN;

Bahwa ternyata Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam menerapkan hukum dan melanggar Pasal 59 ayat (1) dan (2), Pasal 65 ayat (1) huruf e oleh karena itu cukup beralasan agar eksepsi Tergugat I /Pemohon Banding untuk dikabulkan di tingkat banding ini;

Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah tidak memberikan pertimbangan sama sekali padahal gugatan Penggugat tidak konsisten karena gugatan terhadap Tergugat II jelas ditujukan kepada : WALIKOTA BANJARBARU sebagai Tergugat II sedangkan terhadap Tergugat I ditujukan kepada PEMERINTAH DAERAH PROVINSI KALIMANTAN SELATAN seharusnya gugatan ditujukan kepada GUBERNUR KALIMANTAN SELATAN kalau Penggugat konsisten dengan gugatannya sendiri. Ternyata hal ini tidak dipertimbangkan sama sekali oleh Hakim Tingkat Pertama, maka cukup beralasan eksepsi Tergugat I /Pemohon Banding untuk dikabulkan di tingkat banding ini;

2. Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah tidak memberikan pertimbangan hukum secara cukup dan lengkap dalam mengadili eksepsi Tergugat I / Pemohon Banding mengenai gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) padahal tanah sengketa tersebut telah terjadi hubungan hukum jual beli antara H. MUHAMMAD TAFSIR dijual kepada INDRA IRAWAN pada tahun 2010, kemudian terjadi lagi hubungan hukum jual beli tanah sengketa tersebut antara INDRA IRAWAN dengan RIDUWAN WIJAYA (Penggugat) pada tahun 2016. (vide bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5).

Bahwa berdasarkan kronologis transaksi jual beli tanah sengketa tersebut antara HAJI MUHAMMAD TAFSIR dengan INDRA IRAWAN, kemudian INDRA IRAWAN dengan RIDUWAN WIJAYA (Penggugat) mempunyai hubungan hukum yang erat dan menjual tanah kepada Penggugat bermasalah adanya sengketa saat ini, maka seharusnya pihak penjual tanah kepada Penggugat tersebut harus ditarik sebagai pihak-pihak Tergugat didalam perkara ini, dan jual beli antara INDRA IRAWAN dengan

Hal 7 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat pada tahun 2016 (vide bukti P-4 dan P-5) jelas menjual tanah yang sebenarnya sudah dibebaskan oleh Tergugat I / Pemohon Banding sejak tahun 2008, Maka seharusnya menurut hukum H. MUHAMMAD TAFSIR dan INDRA IRAWAN harus ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini;

Bahwa juga ternyata berdasarkan bukti TI-1 s.d TI-5 berupa surat keterangan tanah atas nama SYAIFUL FAHRI, RUHYAT ABADI, Drs. SULAIMAN KURDI, ARYA DJAYA SAPUTRA dan M. NASIR yang mana mendapatkan hibah atau pemberian pemilik asal tanah tahun 1978 adalah MISJUARIYAH, SAMSUL BAHRI dan HANIFAH. Seharusnya orang-orang yang pemilik asal tanah tersebut seharusnya ditarik juga sebagai pihak Tergugat yaitu MISJUARIYAH, SAMSUL BAHRI dan HANIFAH, ternyata tidak digugat juga dalam gugatan Penggugat tersebut karena itu jelas gugatan Penggugat masih kurang pihak Tergugat-Tergugatnya. Hal ini pun tidak sama sekali dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu cukup beralasan agar di tingkat banding ini eksepsi Tergugat I agar dikabulkan;

3. Bahwa Hakim Tingkat Pertama dalam memberikan pertimbangan hukum terhadap gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) adalah telah keliru dan tidak memberikan pertimbangan hukum secara cukup lengkap dan menyeluruh yang mana Hakim Tingkat Pertama berkesimpulan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap adanya gugatan kerugian materiil maupun imateril, hal ini haruslah dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara, apakah benar terjadi kerugian dan siapakah yang mengakibatkan kerugian tersebut sehingga pihak yang dianggap telah menimbulkan kerugian itulah yang harus bertanggung jawab, bisa salah satu pihak (tidak perlu tanggung renteng) atau beberapa pihak yang harus menanggungnya (tanggung renteng), sehingga dengan demikian eksepsi ini harus ditolak;

Bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut Pemohon Banding tidak sependapat karena dalam tuntutan gugatan harus jelas dan pasti kepada siapa pertanggungjawaban kerugian materiil tersebut dipertanggungjawabkan, tidak bisa main kira-kira atau asumsi. Hal tersebut membuat tidak adanya kepastian hukum dan mempersulit bagi pihak Tergugat untuk membuat jawaban yang pasti juga karena gugatan Penggugat ternyata memang tuntutan kerugian materiil dan imateril ditujukan kepada Para Tergugat secara umum, tidak dijelaskan berapa

Hal 8 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



besaran kerugian materiil dan imateril yang harusnya menjadi tanggung jawab Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX, maka jelas gugatan yang menuntut secara umum kerugian materiil dan imateril kepada Para Tergugat yang tidak dijelaskan rincian dan besarnya masing-masing Tergugat jelas gugatan Penggugat tersebut merupakan gugatan yang kabur (*obscur libel*). Hal ini tidak dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama secara cukup dan lengkap, oleh karena itu cukup beralasan eksepsi Tergugat I / Pemohon Banding tersebut agar dikabulkan di tingkat banding ini;

4. Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru membuktikan letak objek sengketa dalam pertimbangan hukumnya hanya berdasarkan bukti P-7 berupa bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan, padahal bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan sudah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia bukan membuktikan kepemilikan atas tanah sengketa, itu hanya merupakan bukti pembayaran telah membayar pajak bumi dan bangunan saja dan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan tersebut tidak dapat membuktikan letak suatu tanah kepemilikan seseorang.

Bahwa juga saksi-saksi Penggugat yang dipertimbangkan Hakim tersebut yaitu saksi M. SUPIAN, saksi RASYID, saksi AKHMAD SYURI, saksi MUHAMMAD, saksi ANANG SYUKRI ternyata dalam keterangannya tidak ada sama sekali menjelaskan letak tanah yaitu RT dan RW, Kelurahan, Kecamatan tanah yang menjadi sengketa tersebut, hanya menjelaskan letak tanah tersebut saja, oleh karena itu saksi tersebut tidak dapat membuktikan letak tanah yang disengketakan secara formal sesuai dengan surat tanah yang menjadi gugatan Penggugat padahal secara jelas letak tanah yang menjadi gugatan Penggugat terletak di jalan Guntung Kapuk RT. 23 RW. VIII, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru. Akan tetapi saksi-saksi Penggugat tersebut tidak ada menjelaskan letak tanah yang dimaksud oleh gugatan Penggugat tersebut, oleh karena itu saksi tersebut tidak dapat membuktikan letak tanah yang digugat oleh Penggugat mengenai RT, RW, Kelurahan, Kecamatan dan Kotanya;

Bahwa juga bukti P-12, P-22, P-23, P-24 berupa bukti surat copy dari copy Sertifikat Hak Milik atas nama HAJI MUHAMMAD SALEH, NURUL HARTINI, dan RUDI ENDANG SUHERMAN, ternyata bukti-bukti surat tersebut hanya merupakan copy dari copy tidak dapat memperlihatkan yang aslinya. Mengenai bukti copy dari copy sudah menjadi yurisprudensi tetap

Hal 9 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa tidak mempunyai kekuatan hukum untuk membuktikan suatu keadaan dan tidak mempunyai pembuktian yang kuat kalau tanpa didukung dengan bukti lain yang kuat sedangkan berdasarkan uraian tersebut di atas, bukti keterangan saksi-saksi Penggugat tidak mempunyai kekuatan pembuktian, bukti surat berupa pajak bumi dan bangunan tidak mempunyai kekuatan pembuktian karena tidak dapat membuktikan kepemilikan dan letak suatu tanah;

Bahwa juga hasil pemeriksaan setempat objek sengketa yang menjadi pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang menerangkan objek sengketa berbatasan dengan jalan Aneka Tambang, jalan setapak (oleh masyarakat dikenal dengan jalan Guntung Kapuk) dan tanah Gr. M. HUSAINI yang telah dibeli oleh bapak SEMEDI. Akan tetapi ternyata dan terbukti hasil pemeriksaan setempat tidak ada menunjukkan bukti formal tentang RT, RW, Kelurahan, Kecamatan dan Kota tempat diadakannya pemeriksaan setempat tersebut oleh karena itu hasil pemeriksaan setempat tersebut tidak dapat membuktikan dimana letak tanah yang dimaksud dalam gugatan Penggugat karena secara jelas dan terang Penggugat dalam gugatannya menyatakan letak tanahnya terletak di jalan Guntung Kapuk RT. 23 RW. VIII Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru (vide bukti P-1). Oleh karena itu hasil pemeriksaan setempat tidak dapat membuktikan letak tanah yang dimaksud oleh Penggugat berdasarkan bukti P-1 milik Penggugat tersebut;

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan tersebut, maka jelas pertimbangan hukum Hakim telah keliru dalam membuktikan letak tanah yang dimaksud oleh Penggugat karena alat bukti surat-surat, saksi-saksi Penggugat dan hasil pemeriksaan setempat ternyata tidak dapat membuktikan dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk membuktikan letak tanah yang dimaksud dalam gugatan Penggugat, oleh karena itu cukup beralasan agar putusan Hakim Tingkat Pertama agar dibatalkan pada tingkat banding ini.

5. Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru memberikan pertimbangan hukum pembuktian jual beli tanah sengketa antara M. TAFSIR dengan INDRA IRAWAN dan dengan RIDUWAN WIJAYA yang mana dalam pertimbangan hukumnya sebagai berikut :

Menimbang, dari alat bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan Penggugat, Penggugat dapat menerangkan bahwa objek sengketa adalah tanah yang dahulunya dikuasai oleh HM. TAFSIR berdasarkan surat keterangan tanah Nomor 242/I-15/KC/X/1993;

Hal 10 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



Bahwa kesimpulan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut di atas adalah keliru dalam menerapkan hukum karena jelas-jelas bukti surat formal P-2 berupa akta Notaris Nomor 157 tertanggal 20 Mei 2010, bukti P-3 berupa Akta Notaris Nomor 158 tertanggal 20 Mei 2010. Bukti ini membuktikan telah terjadi jual beli dan peralihan hak atas tanah sengketa dari HM TAFSIR beralih kepemilikannya kepada INDRA IRAWAN dan juga berdasarkan bukti surat formal P-4 berupa surat perjanjian jual beli Nomor 7243/Leg/2016 tanggal 25 Januari 2016 yang merupakan leges di Kantor Notaris Rianti Sylvia, S.H. dan bukti P-5 berupa surat pemindahan kuasa Nomor 7244/Leg/I/2016 tanggal 25 Januari 2016 di leges di Kantor Notaris Rianti Sylvia, S.H.

Bahwa berdasarkan bukti P-4 dan P-5 tersebut di atas, fakta hukumnya membuktikan telah terjadi jual beli dan peralihan hak atas tanah objek sengketa dari INDRA IRAWAN kepada RIDUWAN WIJAYA (Penggugat). Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan bukti surat tersebut di atas telah terjadi peralihan hak atas tanah sengketa dari HM TAFSIR sebagai pemilik awal beralih kepemilikannya kepada INDRA IRAWAN, kemudian oleh INDRA IRAWAN telah terjadi jual beli objek sengketa tersebut antara INDRA IRAWAN dengan RIDUWAN WIJAYA. Kronologis peralihan hak atas tanah sengketa tersebut juga sesuai dengan dalil-dalil gugatan Penggugat sendiri pada posita angka 1 (periksa gugatan Penggugat posita angka 1);

Bahwa berdasarkan fakta dan bukti-bukti surat tersebut di atas maka jelas keliru kalau Hakim Tingkat Pertama berkesimpulan tanah objek sengketa tersebut dibeli Penggugat dari HM TAFSIR melalui INDRA IRAWAN, karena kesimpulan Hakim tersebut bertentangan dengan bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5, oleh karena itu cukup beralasan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut telah keliru dalam menerapkan hukum pembuktian dalam pertimbangan hukumnya terhadap objek sengketa, maka cukup beralasan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut agar dibatalkan di tingkat banding ini;

6. Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru dan tidak memberikan pertimbangan hukum terhadap sah atau tidaknya jual beli tanah sengketa menurut peraturan per undang-undang yang berlaku padahal jelas-jelas bukti P-4 dan bukti P-5 berupa Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 25 Januari 2016 yang di regis/warmaking dihadapan Notaris Ranti Sylvia, S.H dan Surat Pemindahan Kuasa tertanggal 25 Januari 2016 juga di regis/warmaking dihadapan Notaris Ranti Sylvia, S.H , ternyata

Hal 11 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



berdasarkan bukti P-4 dan P-5 tersebut jual beli tanah antara INDRA IRAWAN dengan Penggugat (RIDWAN WIJAYA) dilakukan jual beli dibawah tangan karena Notaris tersebut hanya meregis/mewarmaking saja jual beli tanah tersebut artinya jual beli tersebut bukan merupakan jual beli tanah sengketa tersebut dihadapan Notaris karena bukti P-4 dan P-5 bukan merupakan akta Notaris oleh karena itu ternyata jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan INDRA IRAWAN merupakan jual beli dibawah tangan tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah atau setidaknya tidaknya jual beli tanah tersebut dihadapan kepala desa atau lurah berdasarkan Pasal 37 ayat 1 peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 524k/sip/1979 tanggal 26 juni 1997 berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961, setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah setidaknya dihadapan kepala desa yang bersangkutan. Demikian juga berdasarkan Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Klaten No 148/1954 Pdt Tanggal 5 Januari 1955 "jual beli tanah dalam lingkungan hukum adat dianggap sah dilakukan di muka kepala desa yang bersangkutan". Bahwa karena ternyata jual beli tanah antara Penggugat dengan INDRA IRAWAN dilakukan dibawah tangan tidak dihadapan pejabat pembuat akta tanah dalam hal ini Notaris/PPAT Camat/PPAT dan setidaknya dihadapan kepala desa atau lurah sebagaimana disyaratkan oleh peraturan dan perundang-undangan tersebut di atas serta Yurisprudensi Mahkamah Agung dan Putusan Pengadilan maka jelaslah sudah jual beli tanah Penggugat dengan INDRA IRAWAN tahun 2016 adalah tidak sah menurut hukum dan Penggugat pun tidak mempunyai dasar serta kapasitas bertindak sebagai Penggugat dalam perkara ini. Bahwa jual beli antara Penggugat dengan INDRA IRAWAN tanah objek sengketa tahun 2016 adalah melanggar ketentuan Pasal 27 ayat 1 undang-undang No 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berbunyi setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pasal 26 ayat 1 pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan. Bahwa berdasarkan bukti T1.11 berupa Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan No 0397 Tahun 2006 Tentang Penetapan Rencana Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan Banjarbaru. Dengan adanya penetapan Gubernur Kalsel tersebut rencana kawasan

Hal 12 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



perkantoran tahun 2006 dan berdasarkan pasal 27 ayat 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tersebut oleh karena itu sejak Tahun 2012 tanah yang terkena Penetapan Kawasan Perkantoran Pemerintahan Provinsi Kalimantan Selatan, maka pihak yang berhak atas tanah hanya dapat mengalihkan atau menjual kepada instansi yang memerlukan tanah tersebut dalam hal ini Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan. Bahwa ternyata berdasarkan bukti P-4 dan P-5 Penggugat membeli tanah objek sengketa dengan INDRA IRAWAN tahun 2016 maka jelas dalam hal ini jual beli tanah antara INDRA IRAWAN dengan Penggugat (RIDWAN WIJAYA) melawan hukum dan tidak sah karena melanggar ketentuan pasal 27 ayat 1 undang-undang No 12 Tahun 2012; Berdasarkan keberatan tersebut di atas, maka jelas Hakim Tingkat Pertama tidak memberikan pertimbangan hukum mengenai sah atau tidaknya jual beli tanah sengketa menurut peraturan per undang-undang yang berlaku, oleh karena itu cukup beralasan putusan Hakim Tingkat Pertama agar dibatalkan ditingkat banding ini;

7. Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru menerapkan hukum dalam menilai alat bukti Tergugat I berupa TI.1 sampai dengan TI.5 sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 42 sampai dengan halaman 44 yang berkesimpulan sebagai berikut : "Menimbang dengan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkeyakinan baik Misjuriansyah, Hanafi dan Syamsul Bahri maupun Tergugat V sampai dengan Tergugat IX tidak pernah menguasai objek sengketa secara nyata atau secara fisik. "Pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut jelas keliru karena bukti TI.1 sampai dengan TI.5 merupakan surat keterangan tanah yang dibuat oleh lurah cempaka diketahui oleh Camat Cempaka dan RT 03 RW 01 bukti tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang, oleh karena itu bukti otentik mempunyai kekuatan hukum pembuktian secara formal dan bukti tersebut tidak pernah dibatalkan oleh putusan hukum apapun juga dan tidak pernah dicabut berlaku sampai saat ini . Bahwa kalau Hakim menilai mengenai penguasa objek sengketa tanah ijin pembukaan lahan oleh pemilik asal serta penguasaan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat IX adalah bukan kewenangan Hakim untuk menguji bukti Tergugat I karena bukti Tergugat I tersebut merupakan bukti Formal dan Otentik oleh pejabat yang berwenang dianggap sah selama tidak ada pembatalan pencabutan oleh putusan yang berkekuatan hukum oleh karena itu pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama terhadap bukti

Hal 13 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



TI.1 sampai dengan TI.5 adalah telah keliru menerapkan hukum dalam menilai dan mempertimbangkan alat bukti Tergugat I tersebut, oleh karena itu cukup beralasan putusan Hakim Tingkat Pertama agar dibatalkan di tingkat banding ini;

8. Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru mempertimbangkan bukti TI.6 sampai dengan TI.10 yang berupa surat pelepasan hak atas tanah yang dibebaskan oleh Tergugat I / Pemohon Banding sebagaimana dalam pertimbangan hukum Hakim pada halaman 45 yang berkesimpulan bahwa pelepasan hak dalam bukti surat TI.6 sampai dengan TI.10 hanyalah di atas kertas saja, faktanya tidak pernah benar terjadi karena Tergugat V sampai dengan Tergugat IX tidak pernah menguasai objek sengketa;

Bahwa pertimbangan hukum Hakim tersebut adalah keliru dalam menerapkan hukum mengadili perkara ini, karena bukti TI.6 sampai dengan TI.10 merupakan surat pelepasan hak atas tanah yang mempunyai pembuktian yang kuat yang dibuat di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, selaku pejabat dimaksud dalam Surat Menteri Dalam Negeri Cq. Direktorat Jenderal Agraria Nomor : BA 12/108-12/1975 tanggal 03 Desember 1975 jo. Pasal 61 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 2007 dan dikuatkan dengan saksi-saksi oleh pejabat PPAT, Camat Cempaka Kota Banjarbaru serta Lurah Cempaka Kota Banjarbaru (periksa bukti surat TI.6 sampai dengan TI.10);

Bahwa juga bukti surat-surat pelepasan hak atas tanah tersebut sampai saat ini tidak pernah dicabut oleh pejabat yang berwenang tersebut dan tidak pernah dibatalkan oleh putusan Pengadilan sampai saat ini, oleh karena itu bukti TI.6 sampai dengan TI.10 merupakan bukti yang sah dan mempunyai kekuatan hukum. Bahwa juga sampai saat ini tidak ada keberatan dari pihak yang melepaskan hak tersebut yaitu SYAIFUL FAHRI, RUHYAT ABADI, Drs. SULAIMAN KURDI, ARYA DJAYA SAPUTRA dan M. NASIR, oleh karena itu bukti pelepasan hak tersebut merupakan bukti yang sah dan kuat menurut hukum. Bahwa juga mengenai pembayaran ganti rugi atas tanah tersebut yang dilakukan oleh SAYAD, S.H. sebagai kuasa yang mana dalam bukti TI.13, TI.16 sampai dengan TI.20 sampai saat ini tidak pernah ada keberatan dari pihak yang memberi kuasa yaitu SYAIFUL FAHRI, RUHYAT ABADI, Drs. SULAIMAN KURDI, ARYA DJAYA SAPUTRA dan M. NASIR oleh karena itu bukti tersebut di atas merupakan bukti yang sah mempunyai kekuatan hukum;

Hal 14 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



Bahwa kalau Hakim Tingkat Pertama memperlakukan tentang ada tidaknya Surat Kuasa tersebut kepada SAYAD, S.H. adalah tidak beralasan karena bukti tersebut merupakan bukti formal yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dan tidak pernah dicabut maupun dibatalkan oleh putusan Pengadilan karena didalam hukum perdata, bukti formal merupakan bukti yang kuat dan didalam hukum perdata adalah kebenaran formal bukan kebenaran materiil;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam hal ini jelas telah keliru dan tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I / Pemohon Banding, oleh karena itu cukup beralasan putusan Hakim Tingkat Pertama agar dibatalkan di tingkat banding ini;

9. Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru dan tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam mengadili perkara ini karena Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan bukti TI.15 berupa copy dari asli Surat Keterangan Kematian Nomor 472.12/094/KESSOS/Kel.LU tanggal 28 Agustus 2017 yang dikeluarkan oleh Lurah Loktabat Utara. Bukti ini membuktikan bahwa SYAIFUL FAHRI, M.AP selaku Tergugat VIII ternyata telah meninggal dunia pada tanggal 28 Agustus 2017. Bahwa sesuai dengan hukum acara perdata gugatan terhadap orang sudah meninggal seharusnya ditujukan terhadap AHLI WARIS Alm. SYAIFUL FAHRI, M.AP karena gugatan Penggugat ditujukan kepada Alm. SYAIFUL FAHRI, M.AP yang sudah meninggal dunia, tidak ditujukan kepada ahli warisnya sebagaimana ketentuan hukum acara perdata (vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 332 K/SIP/1971 tanggal 10 Juli 1971) maka dapat dibuktikan gugatan Penggugat telah tidak lengkap para pihak dan tidak sempurna pihak tergugat dalam hal ini Tergugat VIII, maka jelas gugatan Penggugat telah kabur atau *obscuur libel*, sehingga cukup beralasan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Akan tetapi Hakim Tingkat Pertama tidak sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum terhadap fakta dan bukti TI.15 tersebut sehingga Hakim telah keliru dan tidak memberikan pertimbangan hukum sebagaimana mestinya dalam mengadili perkara ini, oleh karena itu cukup beralasan putusan Hakim Tingkat Pertama agar dibatalkan di tingkat banding ini;
10. Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru dan tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam mengadili perkara ini karena jelas-jelas Tergugat I / Pemohon Banding adalah pembeli yang beritikad baik,

Hal 15 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



harusnya dilindungi oleh hukum. Bukti bahwa Tergugat I / Pemohon Banding sebagai pembeli yang beritikad baik adalah sebagai berikut :

- Adanya Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0397 Tahun 2006 tentang Penetapan Rencana Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru (vide bukti TI.11);
- Adanya Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 96A Tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru Tanggal 13 November 2006 (vide bukti TI.22);
- Adanya Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 2061 Tahun 2007 tentang Perubahan Pertama Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 96A Tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru (vide bukti TI.23);

Bahwa ternyata dan terbukti Tergugat I menguasai dan memiliki tanah untuk Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru adalah berdasarkan atas hak yang kuat dan berdasarkan bukti-bukti surat yang sah, berdasarkan prosedur hukum yang berlaku karena tanah tersebut berdasarkan dari hasil pembebasan tanah dan sudah diganti rugi kepada pemilik tanah asal. Hal tersebut dapat terlihat dari sebagai berikut :

Bukti bertanda TI.1 : Berupa copy dari asli Surat Keterangan Tanah Nomor 85 /I-15/KC/170/2003 tanggal 05 Agustus 2003 yang dibuat oleh Lurah Cempaka dan diketahui Camat Cempaka serta Ketua RT. 03 RW. 01, luas tanah seluruhnya 2.660 m², terletak di jalan Aneka Tambang adapun riwayat tanah berasal dari izin pembukaan tanah Nomor II-B-21-98/C/78 tanggal 1 Juni 1978 atas nama ARYA DJAYA dan izin pembukaan tanah Nomor II-E 21-96/C/78 tanggal 1 Juni 1978 atas nama MISJUARIYAH yang kemudian dihibahkan kepada ARYA DJAYA SAPUTRA sejak tanggal 23 Juni 2003 sampai saat ini dikuasai secara terus-menerus serta tidak dalam keadaan sengketa dan telah dilakukan pelepasan hak atas tanah sebagaimana dalam Surat Pernyataan tertanggal 30 Desember 2008

Hal 16 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti bertanda TI.2

dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru.

Berupa copy dari asli Surat Keterangan Tanah Nomor 86 /I-15/KC/170/2003 tanggal 05 Agustus 2003, yang dibuat oleh Lurah Cempaka dan diketahui Camat Cempaka serta Ketua RT. 03 RW. 01, luas tanah seluruhnya 2.272 m², terletak di jalan Aneka Tambang, adapun riwayat tanah berasal dari izin pembukaan tanah Nomor II-B-21-103/C/78 tanggal 1 Juni 1978 atas nama HAMIDAN dan Izin Pembukaan Tanah Nomor : II-B-96/C/78 tanggal 1 Juni 1978 atas nama MISJUARIYAH yang kemudian dihibahkan kepada M. NASIR sejak tanggal 23 Juni 2003 sampai saat ini dikuasai secara terus-menerus serta tidak dalam keadaan sengketa dan telah dilakukan pelepasan hak atas tanah sebagaimana dalam Surat Pernyataan tertanggal 30 Desember 2008 dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru.

Bukti bertanda TI.3

: Berupa copy dari asli Surat Keterangan Tanah Nomor 88/I-15/KC/170/2003 tanggal 05 Agustus 2003, yang dibuat oleh Lurah Cempaka dan diketahui Camat Cempaka serta Ketua RT. 03 RW. 01, luas tanah seluruhnya 2.421 m², terletak di jalan Aneka Tambang, adapun riwayat tanah berasal dari tanah perkebunan yang menurut pengakuan pihak bersangkutan berasal dari izin pembukaan tanah Nomor II-B-21-104/C/78 tanggal 1 Juni 1978 atas nama SYAMSUL BAHRI yang kemudian dihibahkan kepada Drs. SULAIMAN KURDI sejak tanggal 23 Juni 2003 sampai saat ini dikuasai secara terus-menerus serta tidak dalam keadaan sengketa dan telah dilakukan pelepasan hak atas tanah sebagaimana dalam Surat Pernyataan

Hal 17 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM

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

Bukti bertanda TI.4

tertanggal 30 Desember 2008 dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru. Berupa copy dari asli Surat Keterangan Tanah Nomor 90/I-15/KC/170/2003 tanggal 05 Agustus 2003, yang dibuat oleh Lurah Cempaka dan diketahui Camat Cempaka serta Ketua RT. 03 RW. 01, luas tanah seluruhnya 3.975 m², terletak di jalan Aneka Tambang, adapun riwayat tanah berasal dari izin pembukaan tanah Nomor II-B-21-104/C/78 tanggal 1 Juni 1978 atas nama SYAMSUL BAHRI yang kemudian dihibahkan kepada SYAIFUL FAHRI, A.Ma, S.Sos sejak tanggal 23 Juni 2003 sampai saat ini dikuasai secara terus-menerus serta tidak dalam keadaan sengketa dan telah dilakukan pelepasan hak atas tanah sebagaimana dalam Surat Pernyataan tertanggal 30 Desember 2008 dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru.

Bukti bertanda TI.5

Berupa copy dari asli Surat Keterangan Tanah Nomor 87/I-15/KC/170/2003 tanggal 05 Agustus 2003, yang dibuat oleh Lurah Cempaka dan diketahui Camat Cempaka serta Ketua RT. 03 RW. 01, luas tanah seluruhnya 5.633 m², terletak di jalan Aneka Tambang, adapun riwayat tanah berasal dari izin pembukaan tanah Nomor II-B-21-103/C/78 tanggal 1 Juni 1978 atas nama HANIFAH yang kemudian dihibahkan kepada RUHYAT ABADI sejak tanggal 23 Juni 2003 sampai saat ini dikuasai secara terus-menerus serta tidak dalam keadaan sengketa dan telah dilakukan pelepasan hak atas tanah sebagaimana dalam Surat Pernyataan tertanggal 30 Desember 2008 dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru.

Bukti TI.1, TI.2, TI.3, TI.4 dan TI.5 tersebut di

Hal 18 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



atas membuktikan bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat I berasal dari pembebasan tanah dan telah diganti rugi adalah berdasarkan alas hak yang kuat dan sah karena berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh Lurah Cempaka diketahui oleh Camat Cempaka diketahui juga oleh Ketua RT. 03 dan RW.01, terletak di jalan Aneka Tambang, dibuat pada tahun 2003 berasal dari pembukaan tanah sejak tahun 1978 dan dikuasai terus-menerus tidak dalam keadaan sengketa serta telah dilakukan pelepasan hak atas tanah tanggal 30 Desember 2008 dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru.

Bukti ini membuktikan juga bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat I tersebut tidak sama letak tanahnya karena tanah yang dikuasai Tergugat I terletak di Jalan Aneka Tambang RT.03 RW.01 Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru, sedangkan tanah Penggugat yang didalilkannya terletak di Jalan Gunung Kapuk RT. 23 RW. 28, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru.

- Bukti bertanda TI.6 : Berupa copy dari asli Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah atas nama ARYA DJAYA SAPUTRA sebagai pihak yang melepaskan hak dan yang menerima pelepasan hak Drs. H. SYUAIB RIZAL jabatan sebagai Kepala Biro Umum dan Perlengkapan, Sekretariat Daerah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Drs. RAIHANI FACHRIN, S.H., M.H tertanggal 30 Desember 2008
- Bukti bertanda TI.7 : Berupa copy dari asli Berupa copy dari asli Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah

Hal 19 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama M. NASIR sebagai pihak yang melepaskan hak dan yang menerima pelepasan hak Drs. H. SYUAIB RIZAL jabatan sebagai Kepala Biro Umum dan Perlengkapan, Sekretariat Daerah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Drs. RAIHANI FACHRIN, S.H., M.H tertanggal 30 Desember 2008

Bukti bertanda TI.8 : Berupa copy dari asli Berupa copy dari asli Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah atas nama Drs. SULAIMAN KURDI sebagai pihak yang melepaskan hak dan yang menerima pelepasan hak Drs. H. SYUAIB RIZAL jabatan sebagai Kepala Biro Umum dan Perlengkapan, Sekretariat Daerah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Drs. RAIHANI FACHRIN, S.H., M.H tertanggal 30 Desember 2008

Bukti bertanda TI.9 : Berupa copy dari asli Berupa copy dari asli Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah atas nama SYAMSUL BAHRI sebagai pihak yang melepaskan hak dan yang menerima pelepasan hak Drs. H. SYUAIB RIZAL jabatan sebagai Kepala Biro Umum dan Perlengkapan, Sekretariat Daerah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Drs. RAIHANI FACHRIN, S.H., M.H tertanggal 30 Desember 2008

Bukti bertanda TI.10 : Berupa copy dari asli Berupa copy dari asli Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah atas nama RUHYAT ABADI sebagai pihak yang melepaskan hak dan yang menerima pelepasan hak Drs. H. SYUAIB RIZAL jabatan sebagai Kepala Biro Umum dan Perlengkapan, Sekretariat Daerah Pemerintah Provinsi

Hal 20 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



Kalimantan Selatan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Drs. RAIHANI FACHRIN, S.H., M.H tertanggal 30 Desember 2008.

Bukti TI.6, TI.7, TI.8, TI.9 dan TI.10 membuktikan bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat I telah dilakukan pelepasan haknya sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peralihan haknya sah dan benar menurut hukum serta didalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak, pihak Tergugat dalam hal ini baik sekarang maupun dikemudian hari dijamin oleh pemilik asal tanah tidak akan mendapat tuntutan apapun dari pihak manapun juga termasuk ahli warisnya, oleh karena itu Tergugat I tidak bias dipertanggungjawabkan dan tidak bisa dimasukan sebagai Tergugat didalam perkara ini.

Bukti bertanda TI.13 : Berupa copy dari copy Rekap Ganti Rugi Tanah Oleh Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan Tahun 2008 Dalam Rangka Pembebasan Lahan Untuk Kawasan Perkantoran Pemprov Kalsel di Kelurahan Cempaka, Palam, Sei Tiung dan Bangkal Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru.

Bukti ini membuktikan bahwa Tergugat I sudah membayar ganti rugi pembebasan tanah terhadap 1) a.n. ARYA DJAYA SAPUTRA, 2) a.n. M. NASIR, 3) a.n. Drs. SULAIMAN KURDI, 4) a.n. SYAIFUL FAHRI, S.Sos dan 5) a.n. RUHYAT ABADI dan Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan tidak mungkin untuk membayar dua kali karena telah dilakukan pembebasan sesuai dengan prosedur hukum

Hal 21 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



yang berlaku dan ternyata Penggugat tidak ada data tanahnya termasuk di dalam area tanah yang dibebaskan untuk perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan. Oleh karena itu cukup beralasan Gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya.

Dikuatkan pula dengan keterangan saksi Penggugat Drs. SANTOSO PUTERA, M.AP menerangkan bahwa benar telah membayar ganti rugi tanah yang dibebaskan atas nama SYAIFUL FAHRI, RUHYAT ABADI, Drs. SULAIMAN KURDI, ARYA DJAYA SAPUTRA dan M. NASIR melalui kuasanya SAYAD, S.H. dan saksi bertugas sebagai Bendahara hanya membayar saja setelah direkomendasikan oleh Tim Sembilan yaitu Tim Pembebasan Tanah yang terdiri dari Pemerintah Kota Banjarbaru, BPN Kota Banjarbaru, Kecamatan dan Kelurahan.

Bahwa kalau Hakim Tingkat Pertama memperlmasalahkan tentang ada tidaknya Surat Kuasa tersebut kepada SAYAD, S.H. adalah tidak beralasan karena di dalam Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 96A Tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru Tanggal 13 November 2006 (vide bukti TI.22), jo Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 2061 Tahun 2007 tentang Perubahan Pertama Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 96A Tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru (vide bukti TI.23), pada intinya menyatakan bahwa untuk pembayaran ganti rugi terhadap tanah yang telah dibebaskan terlebih dahulu harus melalui verifikasi dan permintaan pembayaran dari Tim 9, dalam artian setelah persyaratan dan prosedur yang ditentukan sudah clear and clean, maka bendahara pengeluaran pembantu akan melakukan pembayaran atas pembebasan tanah dimaksud;

Berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi Tergugat I / Pemohon Banding di atas, maka jelas Tergugat I menguasai tanah sengketa tersebut berdasarkan alasan hukum yang kuat serta berdasarkan prosedur hukum, oleh karena itu tidak ada bukti dan alasan hukum Tergugat I / Pemohon Banding melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat, oleh karenanya cukup beralasan Gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya;

Hal 22 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ternyata dan terbukti berdasarkan bukti TI.6, TI.7, TI.8, TI.9 dan TI.10, membuktikan bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat I telah dilakukan pelepasan haknya sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peralihan haknya sah dan benar menurut hukum serta didalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak, pihak Tergugat dalam hal ini baik sekarang maupun dikemudian hari dijamin oleh pemilik asal tanah tidak akan mendapat tuntutan apapun dari pihak manapun juga termasuk ahli warisnya, oleh karena itu Tergugat I tidak bisa dipertanggungjawabkan dan tidak bisa dimasukkan sebagai Tergugat didalam perkara ini;

Berdasarkan fakta dan bukti tersebut maka Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I jelas tidak mempunyai dasar dan alasan hukum yang kuat, oleh karena itu cukup beralasan gugatan Penggugat agar ditolak seluruhnya.

Bahwa dari fakta-fakta dan bukti-bukti yang diuraikan tersebut di atas, maka jelas Tergugat I adalah sebagai pembeli tanah yang beritikad baik oleh karena itu harus dilindungi oleh hukum sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan;

Bahwa juga berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, didalam butir ke-IX dirumuskan bahwa :

- Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun dikemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak objek jual beli tanah;
- Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;

Bahwa ternyata Hakim Tingkat Pertama tidak sama sekali mempertimbangkan Tergugat I / Pemohon Banding sebagai pembeli yang beritikad baik tersebut, oleh karenanya cukup beralasan putusan Hakim Tingkat Pertama agar dibatalkan di tingkat banding ini;

Hal 23 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM

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)



11. Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam mengadili perkara ini, karena jelas-jelas Penggugat sebagai pembeli yang tidak beritikad baik dan tidak cermat. Hal tersebut dapat dibuktikan karena tanah tersebut telah dilakukan pembebasan pada tahun 2008 sebagaimana dalam bukti TI.6, TI.7, TI.8, TI.9, TI.10 berupa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dan bukti TI.16, TI.17, TI.18, TI.19, TI.20 berupa kwitansi pembayaran biaya ganti rugi tanah kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru tahun 2008, artinya tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I sejak tahun 2008 sedangkan Penggugat membeli tanah tersebut dari INDRA IRAWAN dari tahun 2016, hal ini membuktikan pembelian tanah oleh Penggugat tersebut setelah dilakukan pembebasan oleh Tergugat I. Hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik dalam jual beli tanah tersebut karena tanah tersebut sudah dikuasai oleh Tergugat I lebih dahulu dan ini menunjukkan juga bahwa Penggugat sebagai pembeli yang tidak cermat dan tidak beritikad baik seharusnya Penggugat sebelum membeli meneliti terhadap tanah-tanah tersebut akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat secara baik dan cermat sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1816K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan : “bahwa pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikad buruk (Bad Faith) dan tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah”. Oleh karena itu dalil-dalil Gugatan Penggugat tentang Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak beralasan dan tidak berdasar, oleh karenanya cukup beralasan agar dalil Penggugat tersebut ditolak seluruhnya; Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa sudah ada penetapan Gubernur Kalimantan Selatan sebagai Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan (vide bukti TI.11), menurut pasal 4 ayat (3) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan “Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati/ Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah

Hal 24 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



tersebut, terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya”.

Bahwa ternyata jual beli antara HM TAFSIR dengan INDRA IRAWAN pada tahun 2010 dan jual beli objek sengketa antara INDRA IRAWAN dengan RIDUWAN WIJAYA (Penggugat) pada tahun 2016 ternyata tidak ada persetujuan tertulis dari Gubernur Kalimantan Selatan sebagaimana ketentuan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Oleh karena itu jual beli objek sengketa oleh Penggugat merupakan melawan hukum dan mempunyai itikad yang tidak baik, hal yang demikian ternyata tidak dipertimbangkan sama sekali oleh Hakim Tingkat Pertama dalam mengadili perkara ini, maka cukup beralasan putusan Hakim Tingkat Pertama agar dibatalkan di tingkat banding ini;

12. Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam menerapkan hukum mengadili perkara ini karena faktanya objek tanah yang digugat oleh Penggugat berdasarkan bukti-bukti formal yang sah letak RT-nya dan RW-nya tidak sama dengan letak tanah yang dikuasai oleh Tergugat I / Pemohon Banding. Hal tersebut dapat terlihat dari bukti TI.1 sampai dengan TI.5 berupa surat keterangan tanah menunjukkan bahwa tanah yang dibebaskan oleh Tergugat I terletak di Jalan Aneka Tambang RT.03 RW.01 kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru. Bahwa juga berdasarkan bukti TI.14 tidak ada sama sekali memuat tentang data adanya jalan gantung kapuk RT.23 RW. VIII Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru. Bahwa juga berdasarkan bukti TI.11 berupa Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan tidak ada sama sekali menunjukkan tanah yang ditetapkan sebagai Kawasan Perkantoran di Jalan Guntung Kapuk RT. 23 RW. VIII Kelurahan Cempaka sedangkan objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat sebagaimana dalam bukti P-1 tanah yang menjadi gugatannya terletak di jalan Guntung Kapuk RT. 23 RW.VIII Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru.

Bahwa ternyata dan terbukti objek sengketa yang gugat penggugat sebagaimana dalam bukti P1 dan sket hasil sidang di tempat serta keterangan saksi-saksi penggugat bentuk tanahnya berbentuk segitiga sedangkan tanah yang dikuasai Tergugat I saat ini berbentuk empat persegi panjang sebagaimana dalam gambar surat keterangan tanah pada bukti T I

Hal 25 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



1 sampai T I 5 serta luas tanahnya tidak sama antara tanah objek sengketa dengan luas tanah yang di kuasai Tergugat I karena tanah yang dikuasai Tergugat I lebih luas dapat dibuktikan dari bukti T I 1 sampai dengan T I 5 dan dibandingkan dengan bukti P 1 karena itu jelas bentuk sket gambar tanah dan ukuran tanah serta luas tanah ternyata tidak sama objek sengketa di gugat Penggugat dengan tanah yang dikuasai Tergugat I saat ini cukup beralasan hukum tanah yang menjadi objek gugatan tidak berada tempat tanah Tergugat I atau keliru letak objek tanah yang digugat beralasan gugatan ditolak;

Bahwa berdasarkan fakta dan bukti-bukti formal tersebut di atas, maka tanah yang menjadi objek sengketa dan tanah yang dikuasai oleh Tergugat I letak RT-nya dan RW-nya tidak sama, oleh karena itu jelas objek sengketa yang digugat oleh Penggugat tidak berada di tanah yang dibebaskan oleh Tergugat I / Pemohon Banding, oleh karenanya cukup beralasan gugatan Penggugat kabur letak tanahnya dan cukup beralasan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Akan tetapi Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya tidak sama sekali memberikan pertimbangan terhadap permasalahan letak tanah yang menjadi objek gugatan tersebut, oleh karenanya cukup beralasan putusan Hakim Tingkat Pertama agar dibatalkan di tingkat banding.

13. Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam menerapkan hukum karena dengan begitu saja mengabaikan kerugian materiil yang harus dibayar akibat rusaknya tembok beton Penggugat sebesar Rp. 400.000.000 (Empat ratus juta rupiah) sebagaimana dalam pertimbangan hakim tingkat pertama dalam putusannya pada halaman 48 sampai dengan 49 , Pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut tanpa memberikan pertimbangan dengan dasar alat bukti yang kuat hal tersebut dapat terlihat mengenai perhitungan kerugian dibongkarnya tembok beton tersebut hanya berdasarkan bukti P-8 dan P-9 padahal bukti tersebut hanya merupakan foto dari bangunan tembok dan foto lokasi objek sengketa yang dikelilingi pagar bukti ini jelas tidak dapat membuktikan perhitungan tentang kerugian tembok beton tersebut secara jelas selebihnya Hakim dalam memperhitungkan kerugian tembok tersebut hanya berdasarkan asumsi dan pendapatnya sendiri tanpa di dukung bukti perhitungan yang jelas. Hal tersebut dapat terlihat untuk menghitung kerugian tembok tersebut dalam pertimbangan hukumnya sebagai berikut :

Hal 26 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang dengan memperhatikan panjang tembok dan biaya pembangunan tembok beton (Materiil yang digunakan maupun upah pembangunan) per meternya yang berlaku untuk umum diwilayah kota Banjarbaru untuk saat ini yaitu untuk permeternya Rp. 400.000 (Empat ratus ribu Rupiah) dikali dengan beton adalah 2 meter dst (Putusan Hakim hal 48);

Bahwa Pertimbangan Hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut jelas tidak berdasarkan dasar hukum yang kuat karena untuk menentukan upah pembangunan tembok beton permeter tersebut hanya berdasarkan asumsi dan pendapat Hakim sendiri tanpa adanya bukti surat saksi maupun ahli yang menentukan besaran upah pembangunan tembok tersebut. Bahwa juga Hakim dalam memperhitungkan materiil untuk membangun tembok tersebut juga hanya berdasarkan asumsi dan pendapat Hakim sendiri kenyataannya selama persidangan tidak pernah dibuktikan oleh Penggugat secara nyata bukti-bukti pengeluaran biaya materiil yang digunakan untuk membangun tembok tersebut oleh Penggugat oleh karena itu jelas pertimbangan hukum Hakim tersebut merupakan pertimbangan hukum yang keliru tanpa didukung dengan alat bukti yang kuat dan sah;

Bahwa Hakim Tingkat Pertama dalam mengabulkan kerugiaan materiil atas bangunan tembok beton tersebut adalah keliru dan tidak memberikan pertimbangan hukum sama sekali padahal jelas-jelas jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan INDRA IRAWAN merupakan jual beli dibawah tangan dan hanya dilegis/warmaking di Notaris saja tapi jual beli tersebut bukan jual beli dengan akta Notaris (Vede dan periksa bukti P-4 dan P-5) oleh karena itu jual beli tersebut adalah tidak sah karena tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah atau setidaknya jual beli tanah tersebut dihadapan kepala desa atau lurah berdasarkan pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No 554K/sip/1979 tanggal 26 juni 1979 “ Berdasarkan Pasal 19 PP No 10 Tahun 1961 setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah setidaknya dihadapan kepala desa yang bersangkutan” Bahwa juga Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Klaten No 148/1954 Pdt Tanggal 5 Januari 1955 “Jual Beli Tanah dalam lingkungan hukum adat dianggap sah apabila dilakukan dimuka kepala desa yang bersangkutan “

Hal 27 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



Bahwa jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan INDRA IRAWAN adalah tidak sah dan melawan hukum karena terhadap tanah yang sudah ada penetapan lokasi sebagaimana yang terjadi sudah penetapan Gubernur Kalimantan Selatan sebagaimana keputusan Gubernur Kalimantan Selatan 0397 Tahun 2006 tentang Penetapan Rencana Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru (Vide bukti TI.11) seharusnya kalau ada transaksi jual beli terhadap tanah yang sudah ada penetapan Gubernur Kalimantan tersebut harus mendapat ijin dan persetujuan dari Gubernur Kalimantan Selatan hal ini sesuai dengan pasal 4 ayat (3) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan “Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati/ Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/ Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya”.

Bahwa juga berdasarkan Pasal 27 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud Pasal 26 Ayat 1 pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan oleh karena itu jual beli objek sengketa oleh Penggugat merupakan melawan hukum dan mempunyai itikad yang tidak baik, hal yang demikian ternyata tidak dipertimbangkan sama sekali oleh Hakim Tingkat Pertama dalam mengadili perkara ini maka cukup beralasan putusan Hakim Tingkat Pertama agar dibatalkan di tingkat banding ini;

Bahwa Pembangunan Tembok Beton di atas tanah sengketa adalah melanggar Perda kota Banjarbaru No 35 Tahun 2011 Tentang Retribusi ijin mendirikan bangunan pada pasal 3 huruf d: Menyatakan ijin mendirikan bangunan dimaksud pasal 2 ayat 1 untuk memasang pagar dengan menggunakan bahan bangunan dan tanggul/turap, dan sejenisnya . Pada huruf f menyatakan membangun dinding penahan tanah dan lain-lain sejenisnya. (Vide bukti tambahan TI.24 terlampir);

Hal 28 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



Bahwa berdasarkan Perda Walikota Banjarbaru No 35 Tahun 2011 Pasal 3 Huruf d dan f membangun tembok dinding atau pagar harus mendapat ijin mendirikan bangunan dari walikota banjarbaru;

Bahwa ternyata Penggugat dalam membangun tembok beton di atas tanah objek sengketa ternyata tidak ada ijin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud perda walikota No 35 Tahun 2011 Pasal 3 Huruf d dan f oleh karena itu pembangunan tembok beton oleh Penggugat tersebut jelas melawan hukum dan tidak sah;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas ternyata Hakim Tingkat Pertama tidak sama sekali mempertimbangkan hal-hal tersebut di atas, oleh karena itu pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam mengabulkan kerugian materiil sebesar Rp. 400.000.00 (Empat ratus ribu rupiah) kepada Tergugat I jelas keliru dan tidak memberikan pertimbangan hukum secara tepat, cukup, dan lengkap, oleh karena itu cukup beralasan keputusan Hakim Tingkat Pertama agar dibatalkan di tingkat banding ini;

Berdasarkan uraian-uraian keberatan Pemohon Banding tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima keberatan-keberatan Pemohon Banding seluruhnya;
2. Mengadili sendiri :
 - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 58/Pdt.G/2019/PN.Bjb tertanggal 14 Mei 2020.
3. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*);
4. Menghukum Penggugat/Terbanding membayar biaya perkara.

Menimbang bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Memori Banding Pembanding amat membingungkan mencampurkan antara bagian Eksepsi dan Pokok Perkara;
- Bahwa Pembanding berbelit-belit dan tidak memiliki hal baru dan/atau dalil baru terkait pokok perkara dalam Memori Bandingnya;
- Bahwa bukti baru berupa peraturan yang diajukan Pembanding tidak relevan, asal tuduh tanpa bukti dan bukan kewenangannya Pembanding

Hal 29 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



untuk menegakkannya (Peraturan Walikota bukan kewenangan PEMPROV), sehingga Terbanding tegas menolaknya;

- Bahwa Pembanding tidak jelas alasan hukumnya, asal membantah, berantakan dan tidak fokus tanpa arah tujuan, sehingga terkesan memaksakan kewenangan sebagai Aparatur Negara dan arogan;
- Bahwa pada dasarnya Surat Kepemilikan Pembanding diduga FIKTIF;
- Bahwa kasus ini menguak indikasi Korupsi oleh oknum-oknum tidak bertanggung jawab yang merugikan negara dengan dugaan pembelian tanah fiktif dan ukuran tanah yang tidak sesuai (segera akan dilaporkan Terbanding secara hukum kepada pihak berwajib).

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Terbanding membantah seluruh dalil Pembanding, kecuali yang secara tegas dinyatakan benar oleh Terbanding sendiri;
2. Bahwa apa yang telah disampaikan terbanding dalam Replik maupun Kesimpulan dianggap terulang kembali dalam perkara ini;
3. Bahwa seluruh dalil Eksepsi Pembanding POINT 1 s/d 5 tidak ada hal yang baru, seluruhnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim a quo dan telah secara tegas dibantah oleh Terbanding dalam seluruh proses persidangan baik dalam replik maupun kesimpulan;
4. Bahwa kacaunya Memori Banding Pembanding terlihat ketika terdapat Eksepsi baru terselip di POINT 9, yang tidak pernah dicantumkan sebelumnya, tergesa-gesa dan tidak berurutan;

Bahwa untuk menjawabnya Terbanding menilai bahwa terhadap orang yang sudah meninggal, Terbanding sudah berusaha semaksimal mungkin melibatkan pihak-pihak yang terkait langsung dalam perkara ini, dan meninggalnya seseorang tanpa sepengetahuan Terbanding;

Bahwa dalil hukum Putusan MA 332 K/SIP/1971 yang digunakan Pembanding adalah untuk orang yang meninggal pada saat proses berperkara sebelum putusan, tidak relevan dalam perkara ini, dan disana disampaikan solusi yang merupakan kewenangan pengadilan untuk mengatasi kekosongan tersebut;

Bahwa dalam perkara *a quo* yang berperan penting dalam melakukan perbuatan melawan hukum hanyalah Pembanding, sehingga tidak layak alasan pembanding menggunakan kematian seseorang hanya untuk kepentingannya pribadi;

Bahwa oleh karenanya alasan eksepsi Pembanding sepatasnya ditolak.

Hal 30 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Terbanding menolak seluruh dalil yang disampaikan oleh Pemanding sepanjang tidak diakui secara tegas oleh Terbanding;
2. Bahwa apa yang tercantum didalam Gugatan, Replik dan Kesimpulan kembali terulang dalam Perkara ini.
3. Bahwa Point utama dalam Perkara ini adalah dugaan FIKTIFNYA Surat Kepemilikan Pemanding (sesuai pertimbangan Putusan PN Halaman 43) yang berbunyi:
"hal inilah yang menimbulkan keraguan pada Majelis akan kesesuaian antara bukti surat dan penguasaan objek secara nyata."
Bahwa oleh karenanya berdasarlah dalil Terbanding yang menyatakan Surat Tanah Pemanding diduga FIKTIF.
4. Bahwa Pemanding selalu menyerang seluruh aspek Terbanding secara membabi-buta, untuk menutupi kecacatan fakta, prosedur dan administrasi yang dilakukannya dalam jual beli tanah yang sembrono dan merugikan orang lain (dalam perkara ini Terbanding);
5. Bahwa fakta di lapangan pada saat PEMERIKSAAN SETEMPAT tanah berbentuk SEGITIGA, seluruh surat tanah Pemanding PERSEGI PANJANG, kasat matapun bisa melihat kecatatan surat milik Pemanding.
6. Bahwa ukuran surat tanah Pemanding tidak sesuai dengan ukuran jual belinya, tapi surat tanahnya dimatikan, dijabarkan sebagai berikut:

RUHYAT ABADI

Ukuran : 250 m x 25,5 m

Luas (berdasarkan perhitungan Peta Tanah) : 6.375 m²

Dibeli dan dibayar TERGUGAT I Seluas : **5.633** m²

SYAIFUL FAHRI, Ama, S.Sos.

Ukuran : 250m x 17 m

Luas (berdasarkan perhitungan Peta Tanah) : 4.250 m²

Dibeli dan dibayar TERGUGAT I Seluas : **3.975 m²**

M. NASIR

Ukuran : 250m x 25,5 m

Luas (berdasarkan perhitungan Peta Tanah) : 6.375 m²

Dibeli dan dibayar TERGUGAT I Seluas : **2.272 m²**

ARYA DJAYA SAPUTRA

Ukuran : 250m x 50 m

Luas (berdasarkan perhitungan Peta Tanah) : 12.500 m²

Dibeli dan dibayar TERGUGAT I Seluas : **2.660 M²**

Hal 31 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM

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)



Drs. H. SULAIMAN KURDI

Ukuran : 125m x 17 m

Luas (berdasarkan perhitungan Peta Tanah) : 2.125 m²

Dibeli dan dibayar TERGUGAT I Seluas : **2.421 m²**

(Terindikasi merugikan Keuangan Negara dengan membayar lebih dari luas tanah seharusnya)

7. Bahwa Pembanding gagal membuktikan dirinya pembeli yang beritikad baik, yakni sebagai berikut:

- tidak tahu tanah berbentuk segitiga;
- tidak tahu terdapat jalan gantung kapuk di lokasi objek sengketa;
- tidak tahu riwayat tanah yang sebenarnya;
- tidak dapat membuktikan, bahkan tidak dapat menunjukkan batas-batas tanahnya pada saat pemeriksaan setempat;
- tidak membeli tanah dari pemilik yang benar;
- tidak dapat menghadirkan saksi (1 saksi bukan saksi);
- membeli tanah dengan ukuran yang berbeda dari yang dibayarnya, ada yang berkurang dan ada yang dilebihkan;
- membayar bukan kepada pemilik tanah sesuai surat miliknya, melainkan kepada SAYAD, S.H.
- Drs Sulaiman Kurdi (Tergugat VII) membantah telah menjual tanah kepada Pembanding, bahkan menyatakan dalam persidangan tidak pernah menjual kepada siapapun.
- tidak mencantumkan nominal transaksi dalam perjanjian jual belinya.
- Jual beli tanah Pembanding tidak diketahui oleh Tergugat V s/d IX (Halaman 45 Pertimbangan Putusan PN)

Pembanding adalah pembeli yang tidak tahu apa-apa selain surat tanah yang dimilikinya, yang bertindak seolah-olah prosedur, padahal ceroboh dan terindikasi merugikan negara.

Bahwa oleh karenanya dalil Pembanding dirinya Beritikad Baik patut dikesampingkan.

8. Bahwa menjawab dalil Pembanding kadang Pembanding lupa bahwa surat miliknya adalah jual-beli di bawah tangan, bukan di hadapan PPAT maupun KEPALA DESA, surat jual beli Pembanding hanya antara Oknum PNS dengan SAYAD, S.H. selaku kuasa.

Bahwa hal ini kembali menegaskan bahwa dalil Pembanding membabi-butakan dan tanpa akal sehat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Pembanding tidak paham arti Waarmerking dan arti Legalisasi sehingga asal-asalan menilai Legalisasi sebagai Waarmerking.

Bahwa Legalisasi artinya kepastian tanggal dan tanda tangan, serta identitas pihak yang menandatangani perjanjian.

Bahwa yang benar adalah perjanjian jual beli antara Riduwan Wijaya (Terbanding) dengan INDRA IRAWAN adalah Perjanjian yang dilegalisasi oleh Notaris.

Bahwa Indra Irawan adalah mantan karyawan Pembanding, hal ini juga diakui secara tegas oleh Notaris/PPAT RANTI SYLVIA, S.H. (bukti terlampir)

10. Bahwa mengenai bukti TI.24 Pembanding mengenai PERDA Kota Banjarbaru Nomor 35 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Tanggapan:

Bahwa Terbanding terkesan konyol, lucu dan mengada-ada dalam dalil hukumnya, ini adalah Produk Pemerintah Kota, bukan Pemprov, bukan kewenangan Pembanding untuk unjuk gigi atau show off merusak pagar orang.

Bahwa dalil Pembanding tidak ada, tidak berdasar dan bukan kewenangannya menuduh orang lain tidak taat hukum.

Bahwa perlu diingat judul Peraturan "RETRIBUSI", ini adalah terkait perpajakan dan pemasukan daerah, sifatnya administrasi tentu berupa kompensasi uang bukan perobohan dan/atau meruntuhkan sebagaimana tindakan Pembanding.

Bahwa Pembanding berusaha membenarkan tindakannya merobohkan pagar warganya secara brutal dan sewenang-wenang dengan asal comot peraturan Perundang-undangan.

Bahwa oleh karenanya dalil Pembanding haruslah ditolak.

KESIMPULAN

Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi,

Dengan rasa hormat saya menyampaikan kesimpulan bahwa Pembanding gagal membuktikan tanah tersebut miliknya, sampai dengan detik ini pun Pembanding telah gagal, berbanding terbalik dengan milik Terbanding yang asal-usulnya jelas, batasnya jelas, orang-orangnya hadir dalam persidangan sebagai saksi.

Bahwa karena ini adalah sengketa kepemilikan tanah, untuk mencari tahu siapakah pemilik tanah yang benar di lokasi tersebut, tentu Terbandinglah yang

Hal 33 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar dan Pembanding hanya berusaha mencari-cari celah demi celah dengan kewenangan dan arogansinya sebagai aparat pemerintah.

Bahwa terdapat indikasi kejahatan terhadap negara yang merugikan negara dalam perkara ini, sehingga terhadap penjahat tentu tidaklah layak mendapat pembelaan dan/atau pembenaran.

Bahwa tentu Pengadilan sebagai lembaga yang adil yang mencerminkan keadilan Tuhan Yang Maha Esa dapat memberikan pengayoman kepada Terbanding yang ditekan secara kekuasaan oleh pihak Pembanding.

MOHON KEADILAN dan HUKUM yang Bijaksana, Yang Mulia.

Berdasarkan Kesimpulan tersebut di atas, maka Terbanding memohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin memutuskan Perkara ini sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Pembanding Seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb;
2. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya Perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru. Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb. tanggal 14 Mei 2020 memori banding dari Pembanding semula Tergugat I, kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dengan pertimbangan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang bahwa Pembanding semula Tergugat I dalam memori banding tertanggal 8 Juni 2020 telah mengajukan dalil alasan bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum dalam mengadili Eksepsi Tergugat I sekarang Pembanding mengenai subyek gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) dan gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium litis Consortium*),

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari secara cermat salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru. Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb. tanggal 14 Mei 2020, bahwa

Hal 34 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



terhadap dalil-dalil eksepsi Pembanding semula Tergugat I telah dipertimbangkan secara lengkap dan cermat serta telah menerapkan hukum secara tepat dan benar sebagaimana diuraikan dalam Putusannya pada halaman 34 sampai halaman 37, sehingga oleh karenanya pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dapat diambil alih Pengadilan Tingkat Banding dan dijadikan pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka seluruh dalil-dalil Eksepsi Pembanding semula Tergugat I harus ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang bahwa yang menjadi pokok permasalahan diantara Para Pihak berperkara adalah:

1. Apakah benar tanah obyek sengketa yang dahulu milik M. Tafsir berdasarkan Surat Keterangan Hak Atas Tanah Nomor: 242/I-15/KC/X/1993, yang dibuat oleh Lurah Cempaka tertanggal 6 Oktober 1993 adalah milik Penggugat sekarang Terbanding yang diperoleh karena jual beli berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 7243/Leg/I/2016 tertanggal 25 Januari 2016 yang di leges di kantor Notaris Ranti Sylvia, S.H. Notaris di Banjarbaru;
2. Apakah tindakan Tergugat I mengklaim tanah milik Penggugat dan menghancurkan pagar beton milik Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang bahwa atas fakta hukum tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan sebagaimana terurai dalam putusannya pada halaman 39 sampai dengan halaman 42 bahwa berdasarkan bukti P.1 berupa surat keterangan hak atas tanah Nomor 242/1-15/KC/X/1993 tanggal 6 Oktober 1993 yang dikeluarkan oleh Lurah Cempaka yang diketahui oleh Camat Cempaka ditandatangani oleh saksi batas tanah, surat bukti tersebut bersesuaian dengan bukti surat yang bertanda P.7 yang berupa tanda pembayaran PBB atas nama wajib pajak M.Tafsir yang dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi menjadi dasar bahwa benar tanah obyek sengketa dahulu adalah milik M Tafsir;

Menimbang bahwa terhadap bukti P.1 yang berupa Surat Keterangan Hak atas Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Cempaka yang diketahui oleh Camat Cempaka, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dan salah dalam menilai kekuatan bukti surat tersebut, karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor. 5 tahun 1960 tentang Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo pasal 23 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang bahwa terhadap bukti P.7 yang berupa surat pembayaran PBB atas nama M.Tafsir, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dan salah dalam menilai kekuatan bukti tersebut, karena bertentangan dengan ketentuan pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan, karena dalam penjelasannya menyebutkan bahwa tanda pembayaran / pelunasan bukan merupakan bukti kepemilikan. Dan sudah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia bahwa pembayaran PBB bukan membuktikan kepemilikan dan hanya merupakan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan;

Menimbang bahwa terhadap surat bukti P.2 yang berupa akta Notaris Nomor 157 tertanggal 20 Mei 2010, perjanjian jual beli antara H.M Tafsir selaku penjual dengan Indra Irawan selaku pembeli atas tanah obyek sengketa, bukti P-3 berupa Akta Notaris Nomor 158 tertanggal 20 Mei 2010. yaitu Surat Kuasa dari H.M Tafsir kepada Indra Irawan, bukti P.4 berupa surat perjanjian jual beli tanah obyek sengketa antara Indra Irawan dengan Riduwan Wijaya (penggugat) yang di leges pada Kantor Notaris Rianti Sylvia, S.H. Nomor 7243/Leg/2016 tanggal 25 Januari 2016 dan bukti P-5 berupa surat pemindahan kuasa yang di leges pada Kantor Notaris Rianti Sylvia, S.H Nomor 7244/Leg/I/2016 tanggal 25 Januari 2016. bukti P.4 dan P.5 merupakan perjanjian jual beli dibawah tangan karena tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah atau setidaknya tidaknya jual beli tanah tersebut dihadapan kepala desa atau lurah maka berdasarkan Pasal 37 ayat 1 peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka peralihan hak atas tanah tersebut tidak sah menurut hukum, sehingga oleh karenanya terhadap bukti surat yang bertanda P.2, P.3, P.4, P.5 tidak mempunyai nilai bukti menurut hukum;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat yang bertanda P.14, yang berupa Kwitansi pembayaran pembelian tanah milik M. Tafsir dari Indra Irawan tertanggal 11 Pebruari 2010, dan bukti P.15 yang berupa kwitansi tertanggal 25 Januari 2016 pembayaran tanah obyek sengketa dari Riduwan Wijaya yang diterima oleh Indra Irawan, bahwa kedua surat bukti tersebut bertentangan dengan bukti P.21 yang berupa Surat Pernyataan tertanggal 17 Pebruari 2012 dari H.M Tafsir yang menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah miliknya dan pembayaran PBB sampai tahun 2011 telah dilunasinya serta tidak pernah menerima penggantian uang dari Panitia dan Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan. Sehingga menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding bukti

Hal 36 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kwitansi pembelian Indra Irawan tertanggal 11 Pebruari 2010 dan perjanjian jual beli tanah obyek sengketa telah diingkari atau tidak diakui kebenarannya oleh M. Tafsir. Oleh karenanya terhadap bukti-bukti tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa terhadap bukti P.22 sampai dengan bukti P.30 karena tidak terkait langsung dan berkaitan dengan tanah obyek sengketa, maka bukti-bukti tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa sebaliknya Pembanding semula Tergugat I dalam memperoleh tanah obyek sengketa telah sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0397 tahun 2006 tentang Penetapan Rencana Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru Jo Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2006 sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum;

Menimbang bahwa untuk maksud tersebut diatas Pembanding semula Tergugat I telah menerima pelepasan Hak sebagaimana bukti T.6 sampai dengan T.10 dan telah menyerahkan pembayaran ganti rugi atas tanah tersebut sebagaimana bukti 16 sampai dengan T.20. pelepasan tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 61 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 tahun 2007, sehingga pelepasan hak atas tanah tersebut sah menurut hukum;

Menimbang bahwa oleh karena pelepasan hak atas tanah obyek sengketa kepada Pembanding semula Tergugat I yang terjadi pada tahun 2008 sah menurut hukum maka tanah obyek sengketa adalah milik Pembanding semula Tergugat I, sehingga pembangunan tembok pembatas yang dibuat oleh Terbanding semula Penggugat tidak mempunyai dasar hukum oleh karenanya pembongkaran pagar tembok pembatas tanah obyek sengketa oleh Pembanding semula Tergugat I tidak melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi Banjarmasin berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb, Tanggal 14 Mei 2020 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, yang selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo pasal 23 Jo

Hal 37 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan, Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2006 sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Pasal 127 RV, (Reglement op de Rechtsvordering) Reglemen Acara Perdata Stb. 1847-52 jo. 1849-63. Jo Stb 1927 – 227 tentang Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (RBg), Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Tanggal 14 Mei 2020 Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada hari Rabu, Tanggal 5 Agustus 2020, yang terdiri dari Dr. GUSRIZAL, S.H., M.Hum., Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin selaku Hakim Ketua Majelis, MOHAMAD KADARISMAN, S.H. dan MOESTOFA, S.H., M.H. masing - masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum hari Rabu, Tanggal 12 Agustus 2020 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh SUPIATININGSIH, SE. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banjarmasin, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Hal 38 dari 39 Putusan Nomor : 44/PDT/2020/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ttd

MOHAMAD KADARISMAN, S.H.

ttd

Dr. GUSRIZAL, S.H., M.Hum.

ttd

MOESTOFA, S.H.,M.H.

Panitera pengganti

ttd

SUPIATININGSIH, SE.

Perincian biaya :

Biaya Meterai	=	Rp	6.000.00
Biaya Redaksi	=	Rp	10.000.00
Biaya Proses	=	Rp	134.000.00
Jumlah	=	Rp	150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);