



PUTUSAN
Nomor 39/PDT/2019/PT BJM.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang mengadili perkara - perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. ROMY FIRMANSYAH, Tempat lahir Banjarmasin, Tanggal 21 Januari 1980, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat tinggal di Jalan Kelayan B Timur Gg. Harapan No. 42 RT. 22 RW. 02, Kelurahan Kelayan Selatan, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;
Sebagai Pembanding I – semula Penggugat I ;
2. AKHMAD KUSASI, Tempat lahir Banjarmasin, Tanggal 1 Januari 1966, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat tinggal di Jalan Rantauan Darat No. 07 RT. 05 RW. 01 Kelurahan Kelayan Selatan, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;
Sebagai Pembanding II – semula Penggugat II ;
3. ABDUL MANAN, Tempat lahir Banjarmasin, Tanggal 07 Juli 1972, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Sopir, Tempat tinggal di Jalan Tembus Mantuil GG. Arjuna RT. 025 RW. 02, Kelurahan Kelayan Selatan, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;
Sebagai Pembanding III – semula Penggugat III ;
4. RAMLAH, Tempat lahir Banjarmasin, Tanggal 07 Februari 1946, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Tempat tinggal di Jalan Rantauan Darat No. 09 RT. 008 RW. 001, Kelurahan Kelayan Selatan, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;
Sebagai Pembanding IV – semula Penggugat IV ;
5. GT NOR ASIAH HJ, Tempat lahir Banjarmasin, Tanggal 17 Desember 1952, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Tempat tinggal di Jalan Rantauan Darat No. 05 RT. 005 RW. 001, Kelurahan Kelayan Selatan, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;
Sebagai Pembanding V – semula Penggugat V ;

Halaman 1 dari 44 halaman, Putusan Nomor 39/PDT/2019/PT.BJM



6. HADERIANSYAH, Tempat lahir Banjarmasin, Tanggal 11 Mei 1966, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Jalan Graha, Kelurahan Kelayan Selatan, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;

Sebagai Pembanding VI – semula Penggugat VI ;

7. VERAWATI LIEMANSJAH, SE, Tempat lahir Banjarmasin, Tanggal 17 Juli 1980, Jenis kelamin Perempuan, Agama Katholik, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat tinggal di Jalan Rantau Darat No. 70 RT. 004 RW. 001, Kelurahan Kelayan Selatan, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;

Sebagai Pembanding VII – semula Penggugat VII ;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada :

1. Adv. SUGENG ARIBOWO, S.H., M.M., M.H., C.L.A., C.I.L., C.L.I.;
2. Adv. JUNAI, S.H., M.H., C.L.A., C.I.L.;
3. Adv. MOHAMAD KURNIAWAN PUTRA, S.H., C.I.L.;
4. Adv. MUHAMMAD ISROF PARHANI, S.H., C.I.L.;
5. Adv. JULFIKAR DWI ISTANTO, S.H.;
6. Adv. SAIFUL SABIT ASSIDIK, S.H.;
7. Adv. BOWIE PRIMA, S.H.;
8. NARENDRA HIDAYAT, S.H.;

Kesemuanya adalah Advokat & Para Legal pada Kantor LEMBAGA BANTUAN HUKUM (LBH) PEDULI HUKUM DAN KEADILAN, berkedudukan Kantor di Jalan Hariono MT, No. 4 Rt. 03 Rw. 01, Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin 70111 Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 29 Agustus 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 7 September 2018, Nomor 08/PDT/2018/PN.BJM.;

Sebagai Para Pembanding – semula Para Penggugat ;

L a w a n :

1. PEMERINTAHAN KOTA BANJARMASIN, berkedudukan di Jalan RE, Martadinata, Kelurahan Kertak Baru Ilir, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Dr. H. LUKMAN FADLUN, SH., MH., Jabatan Kepala Bagian Hukum;
2. JEFRIE FRANSYAH, SH., Jabatan Kasubbag Peraturan Perundang-Undangan;
3. UNTUNG EKO LAKSONO, SH., K.Kn., Jabatan Kasubbag Bantuan Hukum dan HAM;
4. MARHAMILA SARI, SH., Jabatan Analis Konsultasi dan Bantuan Hukum;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 September 2018 Nomor: 183.1/12/KUM/IX/2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 19 September 2018 dibawah Register Nomor: 26/PDT/2018/PN.BJM, dan juga;

1. M. ALI SAID KURNIAWAN, SH.;
2. DARYOKO, SH.;
3. AKHMAD RIFAIN, SH., MH.;
4. RIZVAN IMANUDDIN, SH., MH.;
5. SRI WULANDARI, SH., MH.;
6. YUDI ISWANTO, SH.;
7. INDAH LESTARI, SH., MH.;

Kesemuanya Jaksa Pengacara Negara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 September 2018 Nomor: SK-131/Q.3.10/09/2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 19 September 2018 dibawah Register Nomor: 28/PDT/2018/PN.BJM; Sebagai Terbanding I – semula Tergugat I ;

2. SEKRETARIS DAERAH KOTA BANJARMASIN, berkedudukan di Jalan RE, Martadinata, Kelurahan Kertak Baru Ilir, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada:

1. Dr. H. LUKMAN FADLUN, SH., MH., Jabatan Kepala Bagian Hukum;
2. JEFRIE FRANSYAH, SH., Jabatan Kasubbag Peraturan Perundang-Undangan;
3. UNTUNG EKO LAKSONO, SH., K.Kn., Jabatan Kasubbag Bantuan Hukum dan HAM;

Halaman 3 dari 44 halaman, Putusan Nomor 39/PDT/2019/PT.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. MARHAMILA SARI, SH., Jabatan Analis Konsultasi dan Bantuan Hukum;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 September 2018 Nomor: 183.1/13/KUM/IX/2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 19 September 2018 dibawah Register Nomor: 27/PDT/2018/PN.BJM,

Sebagai Terbanding II – semula Tergugat II ;

3.SATUAN POLISI PAMONG PRAJA DAN PEMADAM KEBAKARAN PEMERINTAH KOTA BANJARMASIN, berkedudukan di Jalan K.S. Tubun No. 117, Kelurahan Kelayan Barat, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada:

1. Dr. H. LUKMAN FADLUN, SH., MH., Jabatan Kepala Bagian Hukum;
2. JEFRIE FRANSYAH, SH., Jabatan Kasubbag Peraturan Perundang-Undangan;
3. UNTUNG EKO LAKSONO, SH., K.Kn., Jabatan Kasubbag Bantuan Hukum dan HAM;
4. MARHAMILA SARI, SH., Jabatan Analis Konsultasi dan Bantuan Hukum;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 September 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 19 September 2018 dibawah Register Nomor: 25/PDT/2018/PN.BJM;

Sebagai Turut Terbanding – semula Turut Tergugat ;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim No. 39/PDT/2019/PT. BJM

tanggal 7 Mei 2019 tentang Penetapan hari sidang;

Membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 97/Pdt.G/2018/PN Bjm., tanggal 13 Maret 2019, yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat;

Halaman 4 dari 44 halaman, Putusan Nomor 39/PDT/2019/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

DALAM EKSEPSI:

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.361.000,00 (Satu juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Membaca Akta Permohonan Pernyataan Banding Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin, yang menerangkan bahwa pada tanggal 13 Maret 2019 Kuasa Pembanding I, II, III, IV, V – semula Kuasa Penggugat I, II, III, IV, V telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm tanggal 13 Maret 2019;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm tanggal 14 Maret 2019 yang menyatakan bahwa Kuasa Pembanding I, II, III, IV, V – semula Kuasa Penggugat I, II, III, IV, V menyatakan banding atas Putusan pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Kuasa Terbanding II semula Kuasa Tergugat II Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm tanggal 14 Maret 2019 yang menyatakan bahwa Kuasa Pembanding I, II, III, IV, V – semula Kuasa Penggugat I, II, III, IV, V menyatakan banding atas Putusan pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Kuasa Turut Terbanding semula Kuasa Turut Tergugat Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm tanggal 14 Maret 2019 yang menyatakan bahwa Kuasa Pembanding I, II, III, IV, V – semula Kuasa Penggugat I, II, III, IV, V menyatakan banding atas Putusan pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm;

Membaca Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding I, II, III, IV, V – semula Kuasa Penggugat I, II, III, IV, V tertanggal 15 April 2019 dan telah diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 16 April 2019;

Membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm., yang menerangkan bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan salinannya kepada Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I pada tanggal 16 April 2019 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm., yang menerangkan bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan salinannya kepada Kuasa Terbanding II semula Kuasa Tergugat II pada tanggal 16 April 2019 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm., yang menerangkan bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan salinannya kepada Kuasa Turut Terbanding semula Kuasa Turut Tergugat pada tanggal 16 April 2019 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Membaca Kontra Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I, Terbanding II, dan Turut Terbanding semula Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tertanggal 6 Mei 2019 dan telah diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 7 Mei 2019, kemudian oleh Pengadilan Negeri Banjarmasin dikirim melalui surat tanggal 13 mei 2019 Nomor W15.U1-1671/Pdt/5/2019 yang diterima di Pengadilan Tinggi Banjarmasin tanggal 16 Mei 2019;

Membaca Relas Pemberitahuan memeriksa berkas Perkara banding (inzage) Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm., yang menerangkan bahwa telah memberitahukan kepada Kuasa Pembanding I, II, III, IV, V – semula Kuasa Penggugat I, II, III, IV, V pada tanggal 15 April 2019 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Membaca Relas Pemberitahuan memeriksa berkas Perkara banding (inzage) Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm., yang menerangkan bahwa telah memberitahukan kepada Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I pada tanggal 4 April 2019 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Membaca Relas Pemberitahuan memeriksa berkas Perkara banding (inzage) Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm., yang menerangkan bahwa telah memberitahukan kepada Kuasa Terbanding II semula Kuasa Tergugat II pada tanggal 4 April 2019 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Membaca Relas Pemberitahuan memeriksa berkas Perkara banding (inzage) Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm., yang menerangkan bahwa telah memberitahukan kepada Kuasa Turut Terbanding semula Kuasa Turut Tergugat pada tanggal 4 April 2019 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin;

TENTANG HUKUMNYA :

-----Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding – semula Para Penggugat tertanggal 13 Maret 2019 terhadap

Halaman 6 dari 44 halaman, Putusan Nomor 39/PDT/2019/PT.BJM



putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm., tanggal 13 Maret 2019 telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat – syarat yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa untuk kepentingan pemeriksaan banding, Kuasa Pembanding I, II, III, IV, V – semula Kuasa Penggugat I, II, III, IV, V telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa Judex Faktie tingkat pertama telah keliru tentang hukumnya dalam membuat pertimbangan (di halaman 71 sampai dengan halaman 72 dari 88 halaman) yaitu :

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut Majelis hakim menilai bahwa tuntutan provisi tersebut sudah menyangkut substansi atau materi pokok perkara, sebab belum jelas mengenai kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo, karena menurut Para Penggugat tanah objek sengketa adalah milik Para Penggugat, sedangkan menurut Para Tergugat dan Turut Tergugat tanah tersebut adalah milik Negara atau tanah milik Pemerintah Kota Banjarmasin, sehingga kebenaran mengenai status kepemilikan tanah tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu di muka persidangan dan hal tersebut baru dapat diketahui kebenarannya setelah proses pembuktian;

Bahwa pertimbangan hukum Judex Faktie tingkat pertama tersebut di atas telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya sebab tujuan Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII mengajukan permohonan putusan provisi tentu didasari pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (HIR) dan Pasal 191 ayat (1) Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg) sedangkan Putusan Provisi atau provisional menurut Prof. Mertokusumo adalah putusan yang menjawab tuntutan provisional, yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan, contohnya : putusan yang berisi perintah agar salah satu pihak menghentikan sementara pembangunan di atas tanah objek perkara dan tujuan untuk menghindari kerugian yang lebih besar atas harta-harta milik Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII yang berdiri beberapa bangunan sebagai tempat tinggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan usaha dari Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII;

Bahwa permohonan Putusan Provisi yang diajukan Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII pada dasarnya tidak terkait dengan Pokok Perkara yang misalnya menyerahkan objek perkara kepada Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII yang jelas jika Majelis Hakim/ Judex Faktie tingkat pertama melihat secara objektif maka sudah seharusnya terhadap permohonan Putusan Provisi dari Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII haruslah kabulkan demi memberikan kepastian hukum terhadap objek perkara untuk tidak disalahgunakan oleh Para Terbanding dahulu Tergugat – I, Tergugat – II dan Turut Tergugat;

2. Bahwa terhadap pertimbangan hukum judex faktie tingkat pertama yang termuat dalam eksepsi (di halaman 72 sampai dengan halaman 78 dari 88 halaman) pada pokoknya “Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan-alasan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut cukup beralasan untuk dinyatakan ditolak untuk seluruhnya” maka Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII

sependapat atas pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut sehingga pertimbangan hukum tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

3. Bahwa judex faktie tingkat pertama telah keliru tentang hukumnya dalam membuat pertimbangan dan menilai alat bukti surat serta tidak memperhatikan bukti-bukti lainnya (keterangan para saksi-saksi) maupun beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang diajukan oleh Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII (di halaman 82 sampai dengan halaman 84 dari 88 halaman), yaitu :

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut, maka pada pokoknya alas hak kepemilikan atas tanah yang menjadi objek sengketa dari masing-masing dari Para Penggugat adalah berupa Surat Pernyataan Kepemilikan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) PP. 24/1997 Jo. PMNA / KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 76, untuk Penggugat I (Bukti P.I-4), untuk Penggugat II (Bukti P.II-2), untuk Penggugat III (Bukti P.III-2) untuk Penggugat

Halaman 8 dari 44 halaman, Putusan Nomor 39/PDT/2019/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

IV (Bukti P.IV-2) Untuk Penggugat V (Bukti P.V-2), untuk Penggugat VI (Bukti P.VI-8) dan untuk Penggugat VII (Bukti P.VII-9 / Bukti P.VII-10 / Bukti P.VII-11);

Menimbang, mengenai bukti-bukti yang berupa Surat Pernyataan Kepemilikan Fisik Bidang Tanah tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa bukti tersebut bukanlah merupakan bukti kepemilikan yang sah atas tanah, melainkan hanya merupakan bukti keterangan sepihak tentang penguasaan sebidang tanah oleh Para Penggugat, sehingga untuk membuktikan kepemilikan yang sah atas tanah, maka bukti-bukti tersebut haruslah didukung oleh alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan Tahun 2018 atas nama PR. SRIANI Tanggal 1 Februari 2018 (bukti P.I-9), foto copy Surat Pernyataan Kepemilikan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) PP. 24/1997 Jo. PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 atas nama Akhmad Kusasi Tananggal 21 Februari 2018 (bukti P.II-2) dan foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan Tahun 2018 atas nama Hoesin Tanggal 1 Februari 2018 (bukti P.II-3), foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan Tahun 2018 atas nama Ramlan Tanggal 1 Februari 2018 (bukti P.III-4), foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan Tahun 1999 atas nama Bardan Tanggal 1 Februari 2018 (bukti P.IV-5), foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan Tahun 2018 atas nama Eddy Hidayat. S Tanggal 1 Februari 2018 (bukti P.V-4) dan foto copy Struk Pembayaran PBB Kota Banjarmasin atas nama Eddy Hidayat Tanggal 06 Agustus 2018 (bukti P.V-5), foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan Tahun 2018 atas nama Amir AS Tanggal 1 Februari 2018 (bukti P.VI-9), foto copy Surat Setoran Pajak Daerah PBB Kota Banjarmasin Tahun 2018 atas nama Martinus, NOP : 63.71.010.002.001.0145-0 (bukti P.VII-12) tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa bukti tersebut bukanlah merupakan bukti kepemilikan yang sah atas tanah, melainkan hanya merupakan bukti pembayaran pajak atas penguasaan sebidang tanah oleh Para Penggugat, sehingga untuk membuktikan kepemilikan yang sah atas tanah, maka bukti-bukti tersebut haruslah didukung oleh alat bukti lainnya;

Bahwa Majelis Hakim Judex Faktie tingkat pertama dalam pertimbangannya tersebut di atas telah mengabaikan ketentuan peraturan perundang-

Halaman 9 dari 44 halaman, Putusan Nomor 39/PDT/2019/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

undangan tentang alas hak yang dimiliki Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII secara sah menurut hukum;

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- Pasal 24 ayat (1) dan (2) huruf a dan b :

(1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

(2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan pendahulunya, dengan syarat :

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 1 angka 9 :

Rumah Susun atau Hak Pengelolaan, atau nadzir dalam hal tanah wakaf, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.

- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Pasal 9 ayat (2) angka 2 huruf a :

(2) Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat :



2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :

- a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia.

Pasal 16 ayat (1) :

(2) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Bahwa alas hak adalah merupakan alat bukti dasar seseorang dalam membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah. Oleh karenanya sebuah alas hak harus mampu menjabarkan kaitan hukum antara subjek hak (individu atau badan hukum) dengan suatu objek hak (satu atau beberapa bidang tanah) yang ia kuasai artinya dalam sebuah alas hak sudah menceritakan secara lugas, jelas dan tegas tentang bagaimana seseorang dapat menguasai suatu bidang tanah sehingga jelas riwayat atas kepemilikan terhadap tanah disertai dengan batas dan luas tanah tersebut tersebut sehingga jika Majelis Hakim Judex Faktie dalam pertimbangan hukumnya menyatakan “.... mengenai bukti-bukti yang berupa Surat Pernyataan Kepemilikan Fisik Bidang Tanah tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa bukti tersebut bukanlah merupakan bukti kepemilikan yang sah atas tanah, melainkan hanya merupakan bukti keterangan sepihak tentang penguasaan sebidang tanah oleh Para Penggugat” Menurut Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII merupakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan yang hanya berdasarkan pada kira-kira dan asumsi tetapi tidak berdasarkan pada pertimbangan alasan hukum yang sah menurut hukum oleh karena pertimbangan hukum Judex Faktie tingkat pertama tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

Bahwa sebaliknya Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa alas hak Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII telah bersesuaian dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) dan (2) huruf a dan b Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 9 ayat (2) angka 2 huruf a Peraturan Meteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan Jo. Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia serta di dukung oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 295 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 yang menguraikan : “.....mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedangkan Tergugat Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa”.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958 menegaskan : “orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya 18 (delapan belas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (Rechtsverwerking)”
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 783 K/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1976 menegaskan : “seandainya memang Penggugat Terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa Tergugat-tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk menuntut pengembalian atas tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (Rechtsverwerking)” dan “Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung

Halaman 12 dari 44 halaman, Putusan Nomor 39/PDT/2019/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

Penggugat Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechtshebbende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum”.

Bahwa Majelis Hakim judex faktie dalam pertimbangan hukumnya telah mengabaikan suatu fakta hukum yang terungkap di persidangan yaitu selama bidang tanah dan bangunan yang dikuasai / dimiliki oleh Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII tersebut tidak pernah ada pihak lain yang merasa keberatan atas bidang tanah dan bangunan tersebut serta tidak pernah ada Plang pengumuman dan pemberitahuan yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut milik Pemerintah Kota hal ini berkesesuaian dengan keterangan saksi saksi yang dihadirkan Para Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yaitu Sdr. Mesdjan dan Sdri. Salasiah Sdr. H. Alwi, Sdr. Iberahim, Sdr. Ahmad Fachrudiy, Sdr Muhammad Nurdin yang menerangkan “tanah dan bangunan milik Para Penggugat tersebut telah dibangun dan di kuasai oleh Para Penggugat kurang lebih 30 tahun” hal ini bersesuaian dengan saksi yang diajukan oleh Para Terbanding dahulu Tergugat – I, Tergugat – II dan Turut Tergugat atas nama Saksi H. Juhran Bin Bahrin yaitu bahwa saksi menerangkan bangunan yang ada di obyek sengketa sudah ada sejak tahun 1963 - 1964 yang rata-rata bangunan berbentuk warung / tempat usaha dan belum ada bangunan permanen;

Bahwa berdasarkan pada alasan dan fakta hukum tersebut di atas maka orang-orang yang tidak menguasai tanahnya selama kurun waktu tersebut di atas, hukum menganggap orang tersebut telah melepaskan atau meninggalkan haknya, dan secara otomatis orang yang menguasai atau menduduki tanahnya sesuai dengan kualifikasi tersebut di atas akan dilegitimasi dan melegalisasi sebagai pemilik tanah tersebut dan harus dilindungi oleh hukum sehingga dengan demikian Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII sah secara hukum berhak atas kepemilikan tanah objek perkara oleh karena itu berdasarkan aturan dan yurisprudensi tersebut sangat beralasan hukum gugatan Para Penggugat untuk diterima dan dikabulkan seluruhnya;

4. Bahwa Judex Faktie tingkat pertama tidak teliti dan cermat dalam melihat fakta-fakta persidangan sehingga telah mengakibatkan kekeliruan dalam menerapkan hukum pembuktian tentang saksi-saksi dan bukti-bukti Para Terbanding dahulu Tergugat – I, Tergugat – II dan Turut Tergugat bertanda T.I-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6 dan T.II-4 yang diajukan di persidangan untuk itu mohon Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banjarmasin berkenan membuka kembali risalah atau berita acara persidangan yang dibuat Panitera perkara a quo, antara lain dalam pertimbangannya (di halaman 84 sampai dengan halaman 87 dari 88 halaman), yaitu :

Menimbang, bahwa saksi Jumberan Rampai telah memberikan keterangan dibawah sumpah di Persidangan, pada pokoknya menyatakan bahwa saksi tersebut tidak mengetahui tentang kepemilikan atas tanah Para Penggugat, tetapi sepengetahuan saksi tidak ada yang keberatan atas tanah Para Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi Iberahim telah memberikan keterangan dibawah sumpah di Persidangan, pada pokoknya menyatakan bahwa saksi tersebut tidak mengetahui apakah Para Penggugat mempunyai Surat Pernyataan Kepemilikan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) PP. 24/1997 Jo. PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 atau tidak;

Menimbang, bahwa saksi H. Alwi telah memberikan keterangan dibawah sumpah di Persidangan, pada pokoknya menyatakan bahwa saksi tersebut tidak mengetahui status tanah dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi Salasiah telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan, pada pokoknya menyatakan bahwa saksi tersebut tidak mengetahui asal usul tanah dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selain dari Surat Pernyataan Kepemilikan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) PP. 24/1997 Jo. PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 dan keterangan saksi-saksi sebagaimana diuraikan di atas, tidak ada bukti lain yang diajukan oleh Para Penggugat untuk mendukung tentang kepemilikan tanah sengketa oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan bahwa tanah sengketa adalah merupakan tanah negara atau tanah Pemerintah Kota Banjarmasin;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama bukti T.I-6 dan bukti T.II-4 yang berupa bukti foto copy Bukti Kepemilikan Bangunan / Rumah di Lokasi Pembebasan Lahan, ternyata diperoleh hal-hal sebagai berikut :

1. Dalam Surat Keterangan Jual Beli Putus Sebuah Bangunan Rumah tanggal 17 Desember 1993 antara Riduansyah dengan Martinus (orang tua Verawati Liemansjah, S.E/ Penggugat VII), ternyata yang dijual adalah bangunan rumah yang terletak di Jalan Rantauan Darat lingkungan RT. 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- RW. 02 Kelurahan Kelayan Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kotamadya Dati II Banjarmasin, yang dibangun diatas tanah Pemda Kotamadya Banjarmasin;
2. Dalam Surat Keterangan Penyerahan Hak Sebuah Bangunan Rumah tanggal 23 Nopember 1984 antara Ladi dengan Martinus (orang tua Verawati Liemansjah, S.E/ Penggugat VII), ternyata yang diserahkan adalah bangunan rumah yang terletak di jalan Rantauan Darat lingkungan RT. 3 Kelurahan Kelayan Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kotamadya Dati II Banjarmasin, yang dibangun diatas tanah Pemerintah Kotamadya Banjarmasin;
 3. Dalam Surat Keterangan Jual Beli Putus Sebuah Bangunan Rumah tanggal 10 Nopember 1998 antara Hj. Rochani Marwan dengan Martinus (orang tua Verawati Liemansjah, S.E/ Penggugat VII), ternyata yang dijual adalah bangunan rumah yang terletak di Jalan Rantauan Darat lingkungan RT. 5 RW. 02 Kelurahan Kelayan Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kotamadya Dati II Banjarmasin, yang dibangun diatas tanah Pemda Kotamadya Banjarmasin;
 4. Dalam Surat Keterangan Memiliki Sebuah Bangunan Rumah Diatas Tanah Pemda Nomor: 421/07-Was/KS/1987 tanggal 5 Maret 1987, pada pokoknya disebutkan bahwa setelah diadakan penelitian terhadap tanah perbatasan atas nama Eddy Hidayat (suami Gt. Nor Asiah Hj.,/ Penggugat V), ternyata riwayat tanah tersebut berasal dari pemeliharaan/ garapan sejak tahun 1987, dimana belum pernah dibuatkan surat-surat/ segelnya sesuai dengan peraturan berlaku;
 5. Dalam Surat Keterangan Jual Beli sebuah Rumah tanggal 11 Desember 1995 antara Hasan Bin Husin (Alm) dengan Akhmad Kusasi Bin Bardan (Penggugat II), ternyata yang dijual adalah bangunan rumah yang terletak di Jalan Rantauan Darat lingkungan RT. 7 RW. 03 Kelurahan Kelurahan Kelayan Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kotamadya Dati II Banjarmasin, yang dibangun diatas tanah Pemerintah Kodati II Banjarmasin;
 6. Dalam Surat Keterangan Memiliki Sebuah Bangunan Rumah diatas Tanah Pemda Nomor: 08/07-Was/KS/1987 tanggal 12 Januari 1987, pada pokoknya disebutkan bahwa bangunan rumah yang terletak di jalan Rantauan Darat lingkungan RT. 5 Kelurahan Kelayan Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kotamadya Dati II Banjarmasin, atas nama Amir AS

Halaman 15 dari 44 halaman, Putusan Nomor 39/PDT/2019/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)



(orang tua Penggugat VI), yang dibangun diatas tanah milik Pemerintah Kotamadya Dati II Banjarmasin;

7. Dalam Surat Keterangan Memiliki Sebuah Bangunan Rumah diatas Tanah Pemda Nomor: 32/07-Was/KS/1988 tanggal 5 Mei 1988, pada pokoknya disebutkan bahwa bangunan rumah yang terletak di jalan Rantauan Darat lingkungan RT. 5 Kelurahan Kelayan Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kotamadya Dati II Banjarmasin, atas nama Sariani (isteri Penggugat I), yang dibangun diatas tanah milik Pemerintah Kotamadya Dati II Banjarmasin;

8. Dalam Surat Keterangan Memiliki Sebuah Bangunan Rumah diatas Tanah Pemda Nomor: 12/V-4/KS-VI/2001 tanggal 5 Juni 2001, pada pokoknya disebutkan bahwa bangunan rumah yang terletak di jalan Rantauan Darat RT. 7 RW. 03 Kelurahan Kelayan Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, atas nama Abdul Manan/ Kawiati (Penggugat V), dibangun diatas tanah Penguasaan Hak Pemerintah Kota Banjarmasin;

Menimbang, bahwa saksi Djuhran Bachrun yang merupakan PNS di Pemerintah Kota Banjarmasin, sebagai Staf Kepala Desa telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan, pada pokoknya menyatakan bahwa pada tahun 1963-1964, daerah yang menjadi obyek sengketa adalah tanah rawa kosong, kemudian ada 4 (empat) orang yaitu : Salman, Ma'ah, Ramli/ Johan dan Sukarman mendatangi Kepala Desa Anjam untuk meminta izin membangun warung untuk usaha, dan pada saat itu Kepala Desa Anjam memberikan jawaban dia tidak mengijinkan namun tidak pula melarang orang-orang tersebut membangun warung disana, namun karena tanah itu adalah tanah Pemerintah Kota, akhirnya dibangunlah warung-warung ditanah tersebut sampai akhirnya selain dijadikan tempat usaha juga sekaligus dijadikan tempat tinggal. Bahkan orang tua saksi juga membangun ditempat tersebut tahun 1964. Kemudian sekitar tahun 1972 bangunan tersebut dijual ke Bahrn orang tua Abdul Manan. Saksi mengetahui kalau tanah objek sengketa adalah milik Pemerintah Kota Banjarmasin karena melihat dalam surat-surat tanah tertulis bahwa rumah tersebut dibangun diatas tanah Pemerintah Kota Banjarmasin;

Menimbang, bahwa saksi Mochamad Nurdin S yang merupakan Ketua RT 5, tahu tanah yang menjadi obyek sengketa merupakan tanah Pemerintah Kota Banjarmasin yang pada awalnya bangunan tersebut sudah ada sejak Kepala Desa Anjam, dimana pada saat itu Kepala Desa meminjamkan tanah untuk dibangun warung dengan syarat dibangun dengan kayu galam, tidak diperbolehkan dengan kayu ulin agar apabila Pemerintah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memerlukan dapat segera dibongkar, disamping itu saksi tersebut pernah diundang ke KKecamatan untuk sosialisasi akan adanya pembebasan lahan untuk pembangunan Rumah Sakit yang dihadiri oleh warga dan pihak Pemerintah Kota, dimana awal mula bangunan tersebut dihargai Rp. 1.500.000,- (Satu juta lima ratus ribu rupiah)/ bangunan, sehingga semua warga menolak, kemudian dilakukan rapat lagi di Kelurahan dan pada saat itu harganya naik tetapi warga masih ngotot harga masih rendah;

Menimbang, bahwa saksi Zainal Aqli, ST., MAPP., yang merupakan Konsultan Penilai di KJPP Satria Iskandar Setiawan dan Rekan yang mendapatkan perintah tugas jasa konsultan lembaga penilai untuk kepentingan pembebasan lahan untuk pelebaran jalan Rantauan Darat Keliling Ilir (depan RSUD Kota Banjarmasin) oleh Pemerintah Kota Banjarmasin lewat Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Banjarmasin sesuai Surat Perintah Kerja Nomor: 590/03-DPKP. Prtnh/ JKLP-RSUD/2017, telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan, pada pokoknya menyatakan bahwa saksi tersebut bersama Tim telah melaksanakan inspeksi atas asset yang ditunjukan berupa 12 (dua belas) kepemilikan, terdiri atas 1 (satu) persil bangunan dilengkapi dengan dokumen surat kepemilikan tanah berupa surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dan 11 persil kepemilikan bangunan lainnya tidak dilengkapi dengan dokumen surat kepemilikan tanah namun dilengkapi dengan surat keterangan jual beli putus bangunan rumah/ surat penyerahan hak bangunan rumah, bangunan rumah tinggal dan sarana perlengkapannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Para Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tersebut cukup beralasan untuk dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Bahwa pertimbangan hukum judex faktie tingkat pertama tersebut di atas telah keliru dan salah dalam pertimbangannya serta banyak menghilangkan suatu fakta hukum yang sebenarnya yang terungkap di persidangan sesuai dengan catatan dan hasil rekaman elektronik yang terekam dalam catatan Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII (Vide : Kesimpulan Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII) dimana salah satu pertimbangan hukumnya yang tidak benar adalah “Menimbang, bahwa saksi H. Alwi telah memberikan keterangan dibawah sumpah di Persidangan, pada pokoknya menyatakan bahwa saksi tersebut

Halaman 17 dari 44 halaman, Putusan Nomor 39/PDT/2019/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)



tidak mengetahui status tanah dari Para Penggugat” dan yang benar adalah “bahwa saksi menerangkan saksi mengetahui dan pernah melihat surat-surat terkait kepemilikan tanah dan bangunan milik para penggugat pada saat pertemuan dikelurahan yang mana pada saat itu saksi dan para penggugat / para pemilik tanah dan bangunan yang akan dilakukan pembebasan di suruh untuk mengumpulkan surat-surat SKT dan PBB berdasarkan undangan di kelurahan sekitar tahun 2015”;

Bahwa kemudian untuk membuktikan bahwa objek perkara merupakan hak milik dari Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII maka di persidangan Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII telah mengajukan bukti-bukti yaitu :

Untuk bukti Pembanding dahulu Penggugat – I :

Bahwa Pembanding dahulu Penggugat – I untuk mendukung dalil-dalilnya telah melampirkan bukti-bukti sebanyak 9 (sembilan) lembar fotocopy dari asli yang telah dilegalisir bertanda P.I – 1, P.I – 2, P.I – 3, P.I – 4, P.I – 5, P.I – 6, P.I – 7, P.I – 8, dan P.I – 9, di Persidangan, dimana bukti-bukti tersebut sudah dicocokkan dengan aslinya dan fotocopy tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat – I, Tegugat – II, dan Turut Tergugat oleh karenanya sangat beralasan hukum untuk diterima dan dikabulkan seluruhnya;

Bahwa bukti Pembanding dahulu Penggugat - I dari bukti P.I – 1, P.I – 2, P.I – 3, P.I – 4, P.I – 5, P.I – 6, P.I – 7, P.I – 8, dan P.I – 9 telah terbukti saling bersesuaian dan tidak dapat dibantah oleh bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat – I bertanda T I – 1., T I – 2., T I – 3., T I – 4., T I – 5., T I – 6., T I – 7., T I – 8., T I – 9., T I – 10., T I – 11., T I – 12., T I – 13., T I – 14., T I – 15., T I – 16., T I – 17., T I – 18., T I – 19., T I – 20., T I – 21., T I – 22., T I – 23., T I – 24., T I – 25. dan T I – 26 bukti Tergugat – II bertanda T II – 1., T II – 2., T II – 3., T II – 4., T II – 5., T II – 6., T II – 7., T II – 8., T II – 9., T II – 10., T II – 11., T II – 12., T II – 13., T II – 14., T II – 15., T II – 16., T II – 17., T II – 18., T II – 19., T II – 20., T II – 21., T II – 22. dan T II – 23 serta bukti Turut Tergugat bertanda TT – 1., TT – 2., dan TT – 3;

Bahwa bukti Pembanding dahulu Penggugat – I bertanda P.I – 9 Telah Terbukti dan menunjukan Pembanding dahulu Penggugat – I telah melakukan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018;

Untuk bukti Pembanding dahulu Penggugat – II :

Bahwa Pembanding dahulu Penggugat – II untuk mendukung dalil-dalilnya telah melampirkan bukti-bukti sebanyak 6 (enam) lembar fotocopy dari asli yang telah dilegalisir bertanda P.II – 1, P.II – 2, P.II – 3, P.II – 4, P.II – 5, dan P.II



– 6, di Persidangan, dimana bukti-bukti tersebut sudah dicocokkan dengan aslinya dan fotocopy tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat – I, Tergugat – II, dan Turut Tergugat oleh karenanya sangat beralasan hukum untuk diterima dan dikabulkan seluruhnya.

Bahwa bukti Pembanding dahulu Penggugat dari bukti P.II – 1, P.II – 2, P.II – 3, P.II – 4, P.II – 5, dan P.II – 6, telah terbukti saling bersesuaian dan tidak dapat dibantah oleh bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding dahulu Tergugat – I bertanda T I – 1., T I – 2., T I – 3., T I – 4., T I – 5., T I – 6., T I – 7., T I – 8., T I – 9., T I – 10., T I – 11., T I – 12., T I – 13., T I – 14., T I – 15., T I – 16., T I – 17., T I – 18., T I – 19., T I – 20., T I – 21., T I – 22., T I – 23., T I – 24., T I – 25. dan T I – 26 bukti Tergugat – II bertanda T II – 1., T II – 2., T II – 3., T II – 4., T II – 5., T II – 6., T II – 7., T II – 8., T II – 9., T II – 10., T II – 11., T II – 12., T II – 13., T II – 14., T II – 15., T II – 16., T II – 17., T II – 18., T II – 19., T II – 20., T II – 21., T II – 22. dan T II – 23 serta bukti Turut Tergugat bertanda TT – 1., TT – 2., dan TT – 3;

Bahwa bukti Pembanding dahulu Penggugat – II bertanda P.II – 4 telah terbukti dan menunjukan Pembanding dahulu Penggugat – II telah melakukan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1999;

Untuk bukti Pembanding dahulu Penggugat – III :

Bahwa Pembanding dahulu Penggugat – III untuk mendukung dalil-dalilnya telah melampirkan bukti-bukti sebanyak 5 (lima) lembar fotocopy dari asli yang telah dilegalisir bertanda P.III – 1, P.III – 2, P.III – 3, P.III – 4, dan P.III – 5, di Persidangan, dimana bukti-bukti tersebut sudah dicocokkan dengan aslinya dan fotocopy tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat – I, Tergugat – II, dan Turut Tergugat oleh karenanya sangat beralasan hukum untuk diterima dan dikabulkan seluruhnya.

Bahwa bukti Pembanding dahulu Penggugat – III dari bukti P.III – 1, P.III – 2, P.III – 3, P.III – 4, dan P.III – 5, telah terbukti saling bersesuaian dan tidak dapat dibantah oleh bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat – I bertanda T I – 1., T I – 2., T I – 3., T I – 4., T I – 5., T I – 6., T I – 7., T I – 8., T I – 9., T I – 10., T I – 11., T I – 12., T I – 13., T I – 14., T I – 15., T I – 16., T I – 17., T I – 18., T I – 19., T I – 20., T I – 21., T I – 22., T I – 23., T I – 24., T I – 25. dan T I – 26 bukti Tergugat – II bertanda T II – 1., T II – 2., T II – 3., T II – 4., T II – 5., T II – 6., T II – 7., T II – 8., T II – 9., T II – 10., T II – 11., T II – 12., T II – 13., T II – 14., T II – 15., T II – 16., T II – 17., T II – 18., T II – 19., T II – 20., T II – 21., T II – 22. dan T II – 23 serta bukti Turut Tergugat bertanda TT – 1., TT – 2., dan TT – 3;



Bahwa bukti Pembanding dahulu Penggugat – III bertanda P.III – 4 telah terbukti dan menunjukkan Pembanding dahulu Penggugat – III telah melakukan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018;

Untuk saksi Pembanding dahulu Penggugat – IV :

Bahwa Pembanding dahulu Penggugat – IV untuk mendukung dalil-dalilnya telah melampirkan bukti-bukti sebanyak 9 (sembilan) lembar fotocopy dari asli yang telah dilegalisir bertanda P.IV – 1, P.IV – 2, P.IV – 3, P.IV – 4, P.IV – 5, dan P.IV – 6, P.IV – 7, P.IV – 8, P.IV – 9 di Persidangan, dimana bukti-bukti tersebut sudah dicocokkan dengan aslinya dan fotocopy tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat – I, Tergugat – II, dan Turut Tergugat oleh karenanya sangat beralasan hukum untuk diterima dan dikabulkan seluruhnya.

Bahwa bukti Pembanding dahulu Penggugat – IV dari bukti P.IV – 1, P.IV – 2, P.IV – 3, P.IV – 4, P.IV – 5, dan P.IV – 6, P.IV – 7, P.IV – 8, P.IV – 9, Telah Terbukti saling bersesuaian dan tidak dapat dibantah oleh bukti - bukti yang diajukan oleh Pembanding dahulu Tergugat – I bertanda T I – 1., T I – 2., T I – 3., T I – 4., T I – 5., T I – 6., T I – 7., T I – 8., T I – 9., T I – 10., T I – 11., T I – 12., T I – 13., T I – 14., T I – 15., T I – 16., T I – 17., T I – 18., T I – 19., T I – 20., T I – 21., T I – 22., T I – 23., T I – 24., T I – 25. dan T I – 26 bukti Tergugat – II bertanda T II – 1., T II – 2., T II – 3., T II – 4., T II – 5., T II – 6., T II – 7., T II – 8., T II – 9., T II – 10., T II – 11., T II – 12., T II – 13., T II – 14., T II – 15., T II – 16., T II – 17., T II – 18., T II – 19., T II – 20., T II – 21., T II – 22. dan T II – 23 serta bukti Turut Tergugat bertanda TT – 1., TT – 2., dan TT – 3;

Bahwa bukti Pembanding dahulu Penggugat – IV bertanda P.IV – 4 telah terbukti dan menunjukkan Pembanding dahulu Penggugat – IV telah melakukan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018;

Untuk bukti Pembanding dahulu Penggugat – V :

Bahwa Pembanding dahulu Penggugat – V untuk mendukung dalil-dalilnya telah melampirkan bukti-bukti sebanyak 10 (enam) lembar fotocopy dari asli yang telah dilegalisir bertanda P.V – 1, P.V – 2, P.V – 3, P.V – 4, P.V – 5, P.V – 6, P.V – 7, P.V – 8, P.V – 9, dan P.V – 10, di Persidangan, dimana bukti-bukti tersebut sudah dicocokkan dengan aslinya dan fotocopy tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat – I, Tergugat – II, dan Turut Tergugat oleh karenanya sangat beralasan hukum untuk diterima dan dikabulkan seluruhnya;



Bahwa bukti Pembanding dahulu Penggugat – V dari bukti P.V – 1, P.V – 2, P.V – 3, P.V – 4, P.V – 5, P.V – 6, P.V – 7, P.V – 8, P.V – 9, dan P.V – 10., telah terbukti saling bersesuaian dan tidak dapat dibantah oleh bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat – I bertanda T I – 1., T I – 2., T I – 3., T I – 4., T I – 5., T I – 6., T I – 7., T I – 8., T I – 9., T I – 10., T I – 11., T I – 12., T I – 13., T I – 14., T I – 15., T I – 16., T I – 17., T I – 18., T I – 19., T I – 20., T I – 21., T I – 22., T I – 23., T I – 24., T I – 25. dan T I – 26 bukti Tergugat – II bertanda T II – 1., T II – 2., T II – 3., T II – 4., T II – 5., T II – 6., T II – 7., T II – 8., T II – 9., T II – 10., T II – 11., T II – 12., T II – 13., T II – 14., T II – 15., T II – 16., T II – 17., T II – 18., T II – 19., T II – 20., T II – 21., T II – 22. dan T II – 23 serta bukti Turut Tergugat bertanda TT – 1;

Bahwa bukti Pembanding dahulu Penggugat – V bertanda P.V - 4 telah terbukti dan menunjukan Pembanding dahulu Penggugat – V telah melakukan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018;

Untuk bukti Pembanding dahulu Penggugat – VI :

Bahwa Pembanding dahulu Penggugat – VI untuk mendukung dalil-dalilnya telah melampirkan bukti-bukti sebanyak 11 (sebelas) lembar fotocopy dari asli yang telah dilegalisir bertanda P.VI – 1, P.VI – 2, P.VI – 3, P.VI – 4, P.VI – 5, P.VI – 6, P.VI – 7, P.VI – 8, P.VI – 9, P.VI – 10, dan P.VI-11 di Persidangan, dimana bukti-bukti tersebut sudah dicocokkan dengan aslinya dan fotocopy tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat – I, Tergugat – II, dan Turut Tergugat oleh karenanya sangat beralasan hukum untuk diterima dan dikabulkan seluruhnya;

Bahwa bukti Pembanding dahulu Penggugat – VI dari bukti P.VI – 1, P.VI – 2, P.VI – 3, P.VI – 4, P.VI – 5, P.VI – 6, P.VI – 7, P.VI – 8, P.VI – 9, P.VI – 10, dan P.VI - 11 telah terbukti saling bersesuaian dan tidak dapat dibantah oleh bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding dahulu Tergugat – I bertanda T I – 1., T I – 2., T I – 3., T I – 4., T I – 5., T I – 6., T I – 7., T I – 8., T I – 9., T I – 10., T I – 11., T I – 12., T I – 13., T I – 14., T I – 15., T I – 16., T I – 17., T I – 18., T I – 19., T I – 20., T I – 21., T I – 22., T I – 23., T I – 24., T I – 25. dan T I – 26 bukti Tergugat – II bertanda T II – 1., T II – 2., T II – 3., T II – 4., T II – 5., T II – 6., T II – 7., T II – 8., T II – 9., T II – 10., T II – 11., T II – 12., T II – 13., T II – 14., T II – 15., T II – 16., T II – 17., T II – 18., T II – 19., T II – 20., T II – 21., T II – 22. dan T II – 23 serta bukti Turut Tergugat bertanda TT – 1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bukti Pembanding dahulu Penggugat – VI bertanda P.VI – 9 Telah Terbukti dan menunjukkan Pembanding dahulu Penggugat – VI telah melakukan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018;

Untuk bukti Pembanding dahulu Penggugat – VII :

Bahwa Pembanding dahulu Penggugat – VII untuk mendukung dalil-dalilnya telah melampirkan bukti-bukti sebanyak 21 (dua puluh satu) lembar fotocopy dari asli yang telah dilegalisir bertanda P.VII – 1, P.VII – 2, P.VII – 3, P.VII – 4, P.VII – 5, P.VII – 6, P.VII – 7, P.VII – 8, P.VII – 9, P.VII – 10, P.VII – 11, P.VII – 12, P.VII – 13, P.VII – 14, P.VII – 15, P.VII – 16, P.VII – 17, P.VII – 18, P.VII – 19, P.VII – 20, dan P.VII – 21 di Persidangan, dimana bukti-bukti tersebut sudah dicocokkan dengan aslinya dan fotocopy tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat – I, Tergugat – II, dan Turut Tergugat oleh karenanya sangat beralasan hukum untuk diterima dan dikabulkan seluruhnya;

Bahwa bukti Pembanding dahulu Penggugat – VII dari bukti bertanda P.VII – 1, P.VII – 2, P.VII – 3, P.VII – 4, P.VII – 5, P.VII – 6, P.VII – 7, P.VII – 8, P.VII – 9, P.VII – 10, P.VII – 11, P.VII – 12, P.VII – 13, P.VII – 14, P.VII – 15, P.VII – 16, P.VII – 17, P.VII – 18, P.VII – 19, P.VII – 20, dan P.VII – 21 Telah Terbukti saling bersesuaian dan tidak dapat dibantah oleh bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat – I bertanda T I – 1., T I – 2., T I – 3., T I – 4., T I – 5., T I – 6., T I – 7., T I – 8., T I – 9., T I – 10., T I – 11., T I – 12., T I – 13., T I – 14., T I – 15., T I – 16., T I – 17., T I – 18., T I – 19., T I – 20., T I – 21., T I – 22., T I – 23., T I – 24., T I – 25. dan T I – 26 bukti Tergugat – II bertanda T II – 1., T II – 2., T II – 3., T II – 4., T II – 5., T II – 6., T II – 7., T II – 8., T II – 9., T II – 10., T II – 11., T II – 12., T II – 13., T II – 14., T II – 15., T II – 16., T II – 17., T II – 18., T II – 19., T II – 20., T II – 21., T II – 22. dan T II – 23 serta bukti Turut Tergugat bertanda TT – 1.,

Bahwa bukti Pembanding dahulu Penggugat – VII bertanda P.VII – 12 dan P.VII – 13 telah terbukti dan menunjukkan Pembanding dahulu Penggugat – VII telah melakukan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018;

Bahwa judex faktie tingkat pertama dalam membuat pertimbangan tersebut di atas nyata-nyata tidak berdasarkan fakta persidangan dan tidak cermat serta teliti dalam membaca seluruh gugatan, replik, bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII dan judex faktie tingkat pertama tidak objektif dalam mengutif fakta-fakta

Halaman 22 dari 44 halaman, Putusan Nomor 39/PDT/2019/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)



hukum di persidangan yang hanya menguntungkan pihak Terbanding dahulu Tergugat - I dan Tergugat - II serta Turut Tergugat mohon Ketua/ Majelis Hakim Tinggi Banjarmasin untuk membuka kembali risalah atau berita acara persidangan yang dibuat Panitera Pengganti pada Pengadilan tingkat pertama dalam perkara a quo;

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan saksi – saksi yang dihadirkan di persidangan terhadap Objek Perkara dalam perkara a quo adalah merupakan milik Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII yang telah dikuasai oleh Penggugat secara fisik dan secara yuridis sehingga dengan demikian telah terbukti Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII memiliki legalitas/ atau alas hak atas Objek Perkara Surat Pernyataan Kepemilikan Fisik Bidang Tanah.

Bahwa alasan penolakan dari Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII terhadap pertimbangan hukum judex faktie tingkat pertama tersebut diatas karena secara fakta hukum keberadaan tanah milik Para Penggugat telah ada sejak dulu sebagaimana keterangan saksi dari Para Terbanding dahulu Tergugat – I, Tergugat – II dan Turut Tergugat bernama saksi Djuhran Bahrin yang menerangkan “bangunan milik Para Penggugat tersebut telah ada sekitar tahun 1963/1964” karena bangunan dan tanah telah ada dan dikuasai sejak tahun 1963/1964 atau sejak + 56 tahun lalu tanpa ada pihak lain yang mempermasalahkan atas penguasaan tersebut maka orang yang beritikad baik dan secara jujur menguasai fisik tanah selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut, hukum akan melindunginya dan melegitimasi sebagai pemilik hak atas tanah yang dikuasainya.

Hal ini merujuk kepada ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :

- Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
- Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh



masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Penjelasan Pasal 24 ayat (2) tersebut :

Ketentuan ini apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1) baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya, selanjutnya terhadap pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- 1) bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut turut;
- 2) bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- 3) bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- 4) Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
- 5) bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- 6) bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Dalam praktek hukum, ternyata penguasaan fisik yang demikian itu diakui dilindungi oleh Negara yang direfrentasikan melalui beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, berikut ini :

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 295 K/Sip/1973 Tanggal 9 Desember 1975 yang menguraikan :

".....mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedangkan Tergugat Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958 menegaskan :

“Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (rechtsverwerking)”;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 783 K/Sip/1973 Tanggal 29 Januari 1976 menegaskan :

“Seandainya memang Penggugat Terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa Tergugat-Tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk menuntut pengembalian atas tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (rechtsverwerking)” “pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung Penggugat Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut tuntut waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechtshebbende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum”;

Bahwa berdasarkan pada alasan hukum di atas sehingga Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII dapat dikatakan bahwa orang-orang yang tidak menguasai tanahnya selama kurun waktu tersebut di atas, hukum menganggap orang tersebut telah melepaskan atau meninggalkan haknya, dan secara otomatis orang yang menguasai atau menduduki tanahnya sesuai dengan kualifikasi tersebut di atas akan dilegitimasi dan melegalisasi sebagai pemilik tanah tersebut dan harus dilindungi oleh hukum.

Bahwa di persidangan Para Pembanding dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII telah membantah dan meminta kepada Para Terbanding dahulu Tergugat – I, Tergugat – II dan Turut Tergugat untuk membuktikan kalau objek perkara tersebut milik dari Para Terbanding dahulu Tergugat – I, Tergugat – II dan Turut Tergugat dan pada kenyataan sampai dengan di putusnnya perkara a quo oleh Majelis Hakim tingkat pertama, Para Terbanding dahulu Tergugat – I, Tergugat – II dan Turut Tergugat tidak mampu menunjukan objek perkara tersebut adalah milik dari Para Terbanding dahulu Tergugat – I, Tergugat – II dan Turut Tergugat yaitu bukti bertanda T I – 1., T I – 2., T I – 3., T I – 4., T I – 5., T I – 6., T I – 7., T I – 8., T I – 9., T I – 10., T I – 11., T I – 12., T I – 13., T I – 14., T I – 15., T I – 16., T I – 17., T I – 18., T I – 19., T I – 20., T I – 21., T I – 22., T I – 23., T I – 24., T I – 25. dan T I – 26, bukti bertanda T II – 1., T II – 2., T II –

Halaman 25 dari 44 halaman, Putusan Nomor 39/PDT/2019/PT.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3., T II – 4., T II – 5., T II – 6., T II – 7., T II – 8., T II – 9., T II – 10., T II – 11., T II – 12., T II – 13., T II – 14., T II – 15., T II – 16., T II – 17., T II – 18., T II – 19., T II – 20., T II – 21., T II – 22. dan T II – 23 dan bukti bertanda TT – 1., TT – 2., dan TT – 3 serta diperkuat dengan saksi-saksi Para Terbanding dahulu Tergugat – I, Tergugat – II dan Turut Tergugat yaitu saksi H. Juhran Bin Bahrin, saksi Ahmad Fachrudhy, saksi Muhammad Nurdin. S dan saksi Zainal Aqli dan saksi-saksi yang diajukan Penggugat dahulu Penggugat – I s/d Penggugat – VII yang pada pokoknya tidak mengetahui dan tidak pernah melihat alas hak milik Pemerintahan Kota Banjarmasin yang menunjukkan bahwa objek perkara tersebut adalah milik Pemerintahan Kota Banjarmasin;

Bahwa di kemudian ketika dilakukan pemeriksaan setempat (PS) di objek perkara pada hari Kamis Tanggal 14 Desember 2018 yang dihadiri setempat Ketua majelis hakim serta 2 (dua) anggotanya, Para Penggugat dan Kuasa Hukumnya, Pihak dari Tergugat – I, Tergugat – II dan Turut Tergugat serta kuasa hukum, dan Pihak dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) ditemukan fakta hukum, yaitu :

- Bahwa Objek Perkara yang ditunjukan oleh Para Penggugat dan Tergugat merupakan Objek Perkara yang diakui sebagai objek perkara dalam perkara a quo;
- Bahwa telah terbukti Pihak Penggugat telah menunjukan secara jelas dan pasti atas Objek Perkara baik berkenaan dengan luas batas-batas serta tanda patok;
- Bahwa Objek Perkara berada diluar areal tanah Rumah Sakit Daerah Kota Banjarmasin (RS. Sultan Suriansyah)

Bahwa judex faktie tingkat pertama tidak teliti dan cermat dalam melihat fakta-fakta persidangan sehingga telah mengakibatkan kekeliruan dalam memberikan pertimbangan hukum atas alat bukti keterangan saksi yang dihadirkan oleh Terbanding dahulu Tergugat - I dan Tergugat - II serta Turut Tergugat di persidangan yaitu Saksi Djuhran Bachrun, saksi Akhmad Fakhrudy, Saksi Muhammad Nurdin yang pada prinsipnya hanya Testimonium de auditu tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah menurut hukum;

Berdasarkan pasal 171 HIR, Pasal 1907 KUH Perdata, keterangan yang diberikan harus berdasar sumber pengetahuan yang jelas, dan sumber pengetahuan yang dibenarkan hukum harus merupakan pengetahuan,

Halaman 26 dari 44 halaman, Putusan Nomor 39/PDT/2019/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)



penglihatan atau pendengaran yang bersifat langsung dari peristiwa atau kejadian yang berhubungan dengan pokok perkara yang disengketakan para pihak. Adapun istilah Testimonium De Auditu adalah keterangan karena mendengar dari orang lain yang disebut juga kesaksian tidak langsung maka Testimonium De Auditu jelas-jelas tidak memenuhi syarat kesaksian. Sehingga saksi yang tidak mendasarkan keterangannya dari sumber pengetahuan sebagaimana saksi – saksi yang dihadirkan oleh Terbanding dahulu Tergugat - I dan Tergugat - II serta Turut Tergugat telah bertentangan dengan Pasal 171 ayat (1) HIR dan Pasal 1907 ayat (1) KUH Perdata karena itu saksi –saksi yang dihadirkan oleh Terbanding dahulu Tergugat - I dan Tergugat - II serta Turut Tergugat untuk selebihnya haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Menimbang, bahwa untuk kepentingan pemeriksaan banding, Kuasa Terbanding I, Terbanding II, dan Turut Terbanding semula Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa judex factie Tingkat Pertama telah keliru tentang Hukumnya dalam membuat pertimbangan (dihalaman 71 sampai dengan halaman 72 dari 88 halaman), yaitu dalam provisi : Para Pembanding menyatakan bahwa pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya dimana tujuan Para Pembanding dahulu Pengugat – I s.d. Penggugat-VII mengajukan permohonan Putusan Provisi didasari pada ketentuan Pasal 80 Ayat (1) *Rechtstreglement voor de Buittengewesten* (Rbg), dimana putusan tersebut dimaksudkan agar permintaan sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum dijatuhkannya putusan akhir.
2. Bahwa terhadap pertimbangan hukum Judex factie tingkat pertama yang termuat dalam Eksepsi (di halaman 72 sampai dengan 78 dari 88 halaman) pada pokoknya “menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan-alasan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut cukup beralasan untuk dinyatakan di Tolak untuk seluruhnya”, maka Para Pembanding dahulu Penggugat I s/d Penggugat VII sependapat atas pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut sehingga pertimbangan hukum tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan.
3. Bahwa judex factie tingkat pertama telah keliru tentang hukumnya dalam membuat pertimbangan dan menilai alat bukti serta tidak memperhatikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti-bukti lainnya (keterangan para saksi-saksi) maupun beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diajukan oleh Para Pembanding dahulu Pengugat I s.d. Penggugat VII (dihalaman 82 sampai dengan halaman 84 dari 88 halaman);

- 3.1. Bahwa Majelis Hakim judex factie tingkat pertama dalam pertimbangannya tersebut telah mengabaikan ketentuan peratran perundang-undangan tentang alas hak yang dimiliki Para Pembanding dahulu Penggugat I s.d. Penggugat VII;
- 3.2. Bahwa Majelis Hakim judex factie dalam pertimbangan hukumnya telah mengabaikan suatu fakta hukum yang terungkap dalam pemeriksaan persidangan, dimana selama bidang tanah dan bangunan yang dikuasai / dimiliki oleh para Pembanding tidak pernah ada yang merasa keberatan;
4. Bahwa Majelis Hakim judex factie tingkat pertama tidak teliti dan cermat dalam melihat fakta-fakta persidangan sehingga telah mengakibatkan kekeliruan dalam menerapkan hukum pembuktian tentang saksi-saksi dan bukti-bukti Para Terbanding dahulu Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat bertanda T.I-6 dan T.II-4 yang diajukan dipersidangan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami sebagai Terbanding dahulu Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat sangat sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusannya Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN. Bjm tanggal 13 Maret 2019, namun tidak sependapat dengan pertimbangan Judex Factie tingkat pertama (didalam halaman 72 sampai dengan 78 Salinan Putusan) terkait Eksepsi Para Terbanding dahulu Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, serta tidak sependapat sebagaimana dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Pembanding dalam Memori Bandingnya dengan mengemukakan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa dari Keberatan Para Pembanding dahulu Para Penggugat pada poin 1 (satu), Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama telah keliru tentang Hukumnya dalam membuat pertimbangan (dihalaman 71 sampai dengan halaman 72 dari 88 halaman), atas hal tersebut kami menyatakan Judex Factie Tingkat Pertama telah benar dalam membuat pertimbangan (dihalaman 71 sampai dengan halaman 72 dari 88 halaman), bahwa tuntutan Provisi yang diajukan oleh Para Pembanding dahulu Penggugat tersebut memang sudah menyangkut substansi atau materi pokok perkara, dan hal ini senyatanya obyek sengketa adalah milik Pemerintah Kota Banjarmasin.

Halaman 28 dari 44 halaman, Putusan Nomor 39/PDT/2019/PT.BJM



Bahwa Putusan Provisi adalah putusan sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai Putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Putusan provisi ini tidak boleh mengenai pokok perkara, namun hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan atau bahkan perintah untuk melakukan sesuatu. Provisi ini dilakukan untuk melindungi kepentingan Penggugat, menghindari kerugian yang lebih besar pada Penggugat, dan karena diperlukan adanya tindakan tertentu yang sangat mendesak untuk melindungi kepentingan penggugat.

Dasar hukum provisi antara lain :

- Pasal 180 HIR yang menyatakan bahwa, "(1) Walaupun orang membantah keputusan hakim atau meminta banding, pengadilan boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu dijalankan dulu, jika ada suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, atau jika dikabulkan tuntutan sementara, pula dalam hal perselisihan tentang besit; (2) Akan tetapi hal menjalankan keputusan hakim itu lebih dulu, sekali kau tidak boleh diperluas menjadi penyanderaan";
- Pasal 191 Rbg yang menyatakan bahwa, "(1) Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksan putusnya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit; (2) pelaksanaan sementara sekali-kali tidak boleh meluas sampai ke soal penyanderaan " dan;

Kemudian berdasarkan ketentuan Surat Ederan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000, untuk dapat dikabulkannya *uitvoerbaar bij voorraad* dan provisionil adalah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- 1) Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik / tulis tangan yang tidak dibantah kebenarannya oleh pihak Lawan ;
- 2) Gugatan hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dll, dimana hubungan sewa-menyewa telah habis atau Penyewa melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang baik ;
- 4) Pokok gugatan mengenai tuntutan harta gono-gini dan putusannya telah *inkracht van gewijsde*;
- 5) Dikabulkannya gugatan provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 Rv ; dan
- 6) Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht* ;

Dari ketentuan Pasal 180 HIR dan Pasal 191 Rbg serta ketentuan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Republik Nomor 3 Tahun 2000 tersebut, apa yang diajukan oleh Para Pembanding dahulu Para Penggugat dalam hal tuntutan provisinya didalam gugatan tersebut tidak memenuhi kriteria seperti tersebut, dimana Para Pembanding tidak memiliki bukti-bukti otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti, tidak ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang pasti yang dimiliki oleh Para Pembanding dahulu Para Penggugat atas lahan yang diakui oleh Para Pembanding sebagai miliknya.

Hal ini dikuatkan dengan bukti Surat-Surat / Dokumen dan keterangan saksi-saksi, sebagai berikut :

a. Bukti Surat / Dokumen :

No	Dokumen	Nomor Surat dan Tanggal	Atas Nama (Pemilik Terakhir)
1.	• Surat Keterangan Jual Beli Putus sebuah Bangunan Rumah diketahui oleh Lurah Kelayan Selatan	Nomor : 43 / V-d / KS-X / 1998 tanggal 10 November 1998	Martinus
	• Surat Keterangan Jual Beli Putus sebuah Bangunan Rumah diketahui oleh Lurah Kelayan Selatan	Nomor : 82 / V-d / KS-XII / 1993 tanggal 20 Desember 1993	Martinus
	• Surat Keterangan Penyerahan Hak sebuah Bangunan Rumah diketahui oleh Lurah Kelayan Selatan	Nomor : 64 / 04.01 / KS / 1984 tanggal 24 Nopember 1984	Martinus
2.	Surat Keterangan Memiliki Sebuah Rumah diatas Tanah	Nomor : 728 / I-C / X-BS / 2008 tanggal	Eddy Hidayat



	Pemerintah Daerah dikeluarkan oleh Camat Banjarmasin Selatan	22 Oktober 2008	
3.	Surat Keterangan Jual Beli Sebuah Rumah diketahui oleh Lurah Kelayan Selatan	Nomor : 66 /V-d / KS-XII / BS / 2006 tanggal 18 Desember 1995	Akhmad Kusasi Bin Bardan
4.	Dokumen tidak ada	---	Bardan
5.	Surat Keterangan Memiliki Sebuah Rumah diatas Tanah Pemerintah Daerah diketahui oleh Lurah Kelayan Selatan	Nomor : 08 /07-Was / KS / 1987 tanggal 12 Januari 1987	Amir AS.
6.	Surat Keterangan Memiliki Sebuah Rumah diatas Tanah Pemerintah Daerah diketahui oleh Lurah Kelayan Selatan	Nomor : 32 /07-Was / KS / 1988 tanggal 5 Mei 1988	Sariani
7.	Surat Keterangan diketahui oleh Lurah Kelayan Selatan	Nomor : 12 / V-A / KS-VI / 2001 tanggal 7 Juni 2006	Rawiyah

Dimana berdasarkan bukti-bukti tersebut menyatakan Para Pembanding dahulu Para Penggugat mengakui dengan sesadar-sadarnya kalau yang dimiliki Para Pembanding hanyalah bangunannya saja dan bangunan tersebut berdiri diatas lahan atau tanah milik Pemerintah Kota Banjarmasin. Sehingga bukti tersebut bukanlah bukti kepemilikan atas tanah atau lahan dari para Penggugat.

Kemudian adanya Surat Pernyataan Kepemilikan Fisik Bidang Tanah PP. 24 / 1997 Jo. PMNA / KBPN Nomor 3 Tahun 1997 baru dibuat pada 21 Februari 2018, hal ini memperlihatkan adanya itikad tidak baik dari Para Pembanding yang memaksakan untuk diakui bahwa mereka telah menguasai lahan atau tanah yang diatasnya berdiri bangunan para Pembanding selama lebih dari 20 tahun.

Bahwa Surat Pernyataan Kepemilikan Fisik Bidang Tanah PP. 24 / 1997 Jo. PMNA / KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tertanggal 21 Februari 2018 ini berdasarkan ketentuan PP No. 24 / 1997 Jo. PMNA / KBPN Nomor 3 Tahun 1997 pasal 76 adalah Surat Permohonan untuk mendaftarkan tanah secara sporadik, bukan bukti penguasaan / kepemilikan atas tanah negara sebagaimana Dalil Gugatan .



Dengan demikian Dalil Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Rantauan Darat Rukun Tetangga 4 / 5, Rukun Warga 1, Kelurahan Kelayan Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Pernyataan Kepemilikan Fisik Bidang Tanah PP. 24 / 1997 Jo. PMNA / KBPN Nomor 3 Tahun 1997 pasal 76, menurut hemat para Terbanding / Tergugat adalah tidak terbukti.

Bahwa yang dimaksud menguasai tanah tersebut 20 tahun berturut-turut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Paragraf 2 Pasal 24 diatur mengenai pembuktian hak lama. Jadi Pasal ini hendak berbicara tentang pembuktian hak lama dari seorang pemilik yang hendak mendaftarkan tanahnya. Isi Pasal ini secara lengkap sebagai berikut:

- (1) Pasal 24 (1), Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yg bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Pasal 24 (2), Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :
 - a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
 - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.



Jadi Pasal ini mengatur, kalau seseorang hendak mensertifikatkan hak atas tanahnya, yang berasal dari hak lama, maka dia harus melengkapi : alat bukti tertulis, kalau tidak ada alat bukti tertulis, dengan saksi-saksi atau pernyataannya sendiri yang kadar kebenarannya dianggap cukup.

Kalau tidak ada lagi alat bukti tertulis, dan / atau saksi-saksi, barulah melangkah ke bukti yang kedua yaitu kenyataan penguasaan fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon atau orang tuanya / keluarganya / leluhurnya. Tetapi ini pun juga ada syaratnya yaitu:

- a. dilakukan dengan itikad baik;
- b. tidak dipermasalahkan oleh masyarakat atau pihak lainnya.

Jadi bagi pihak yang hanya menguasai tanah orang lain sekalipun jangka waktunya lebih dari 20 tahun hampir tidak ada jalan untuk mensertifikatkan hak orang lain karena syarat itikad baik saja sudah sulit. Bagaimana bisa dinilai beritikad baik kalau tanah orang lain lalu diakui sebagai tanah milik sendiri. Demikian pula dengan syarat kedua, bagaimana bisa pihak pemilik tanah tidak mempermasalahkan kalau dia tahu bahwa tanahnya akan disertifikatkan oleh orang lain.

b. Keterangan Saksi

Bahwa berdasarkan keterangan saksi Ibrahimi dan saksi Salasiah yang memberikan keterangan dibawah sumpah, dimana pada pokoknya para saksi membenarkan bukti T.I-6, yang diperlihatkan dipersidangan dan membenarkan ikut menandatangani bukti tersebut yang menerangkan bahwa jual beli tersebut atas bangunan rumah yang berdiri diatas lahan atau tanah Pemerintah Kota Banjarmasin.

Bahwa dari keterangan saksi tersebut telah nyata dan jelas dalil Para Pembanding yang menyatakan obyek sengketa adalah milik dari Para Pembanding adalah tidak berdasar sama sekali dan disini adanya itikad tidak baik dari Para Pembanding.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Gugatan Para Pembanding dahulu Para Penggugat, maka Pertimbangan dari Judex Factie adalah sangat tepat, karena Gugatan Para Pembanding dalam Provisinya bukanlah merupakan tindakan sementara yang harus segera dilaksanakan, namun telah masuk kedalam pokok perkara, maka dengan demikian Gugatan Provisi dari Para Pembanding dahulu Para Penggugat tidak dapat diterima.



2. Bahwa terhadap pertimbangan hukum Judex factie tingkat pertama yang termuat dalam Eksepsi (di halaman 72 sampai dengan 78 dari 88 halaman), terhadap Eksepsi Para Terbanding dahulu Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat seluruhnya ditolak dengan pertimbangan yaitu :

- 2.1. Gugatan Penggugat kurang pihak / subyeknya tidak lengkap (*Exceptio Plurium Litis Consortium*), atas Eksepsi ini Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan alasan eksepsi tersebut bukan menyangkut mengenai kewenangan mengadili baik absolut maupun relatif, dan sudah menyangkut substansi materi pokok perkara, dimana untuk menentukan apakah perlu mencantumkan ahli waris yang lain dari para Penggugat dalam mengajukan gugatan atau tidak dan bagaimana relevansinya serta hubungan hukumnya harus dibuktikan di muka persidangan.

Bahwa atas pertimbangan Judex Factie tingkat pertama tersebut adalah keliru dalam menerapkan hukum, bahwa gugatan kurang pihak adalah pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat. Dalam hal ini dalam perkara a quo Para Pembanding dahulu Para Penggugat masih mempunyai ahli waris lainnya, yaitu Pembanding I Romy Firmansyah, Penggugat IV Ramlah, Pembanding V Hj. Gt. Nor Asiah, Pembanding VII Verawati Limansjah, S.E. masih mempunyai ahli waris lainnya namun Para Pembanding tidak menyertakan atau tidak mencantumkan ahli waris lainnya tersebut dalam mengajukan gugatan, Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya sehingga karena gugatan kurang pihak maka gugatan Para Pembanding dahulu Para Pengugat patut dan layak untuk dinyatakan ditolak atau gugatan tidak dapat diterima. Dan dengan sendirinya gugatan menjadi error in persona.

- 2.2. Para Pembanding dahulu Para Penggugat tidak memiliki Legal Standing,
Menurut M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-136), mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai error in persona.

Bahwa Para Pembanding dahulu Para Penggugat, mendalilkan gugatannya :

- Penggugat I (Romy Firmansyah) mendalilkan mendapatkan tanah dan bangunan berdasarkan Surat Pernyataan Kepemilikan Fisik Bidang Tanah PP. 24 / 1997 Jo. PMNA / KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 76 dengan luas tanah + 56 m² atas nama Romy Firmansyah tanggal 21 Februari 2018;
- Penggugat IV (Ramlah) mendalilkan mendapatkan tanah dan bangunan berdasarkan Surat Pernyataan Kepemilikan Fisik Bidang Tanah PP. 24 / 1997 Jo. PMNA / KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 76 berdasarkan penguasaan Suami Pengugat yang bernama Bardan sejak tahun 1962;
- Penggugat V (Hj. Gt Noor Asiah)) mendalilkan mendapatkan tanah dan bangunan berdasarkan penguasaan Suami Pembanding V yang bernama Eddy Hidayat sejak tahun 1967 ;
- Bahwa Penggugat VI (Haderiansyah) mendalilkan mendapatkan tanah dan bangunan berdasarkan Surat Pernyataan Kepemilikan Fisik Bidang Tanah PP. 24 / 1997 Jo. PMNA / KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 76 dengan luas tanah + 56 m² atas nama HADERIANSYAH tanggal 21 Februari 2018.
- Penggugat VII (Verawati Liemansjah, SE) mendalilkan mendapatkan tanah dan bangunan berdasarkan :
 - a. Di jalan Rantauan Darat Nomor 68 /2, RT 5 RW 1, Kel. Kelayan Selatan Kec. Banjarmasin Selatan, Prov. Kalimantan Selatan diperoleh dari orang tua Pembanding dahulu Pengugat VII (Alm. Martinus) dengan cara jual beli dengan Riduansyah tahun 1993 dan atas dasar kepemilikan dan diwariskan kepada Pembanding sebagaimana Surat Pernyataan tanggal 07 Agustus 2018 ;
 - b. Di jalan Rantauan Darat Nomor 70 /4, RT 5 RW 1, Kel. Kelayan Selatan Kec. Banjarmasin Selatan, Prov. Kalimantan Selatan diperoleh dari orang tua Pembanding dahulu Pengugat VII (Alm. Martinus) dengan cara jual beli dengan LADI tahun 1984 dan atas dasar kepemilikan dan diwariskan

Halaman 35 dari 44 halaman, Putusan Nomor 39/PDT/2019/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

kepada Pembanding sebagaimana Surat Pernyataan tanggal 07 Agustus 2018 ;

- c. Di jalan Rantauan Darat Nomor 72 /6, RT 5 RW 1, Kel. Kelayan Selatan Kec. Banjarmasin Selatan, Prov. Kalimantan Selatan diperoleh dari orang tua Pembanding dahulu Pengugat VII (Alm. Martinus) dengan cara jual beli dengan Hj. Rochani Marwan tahun 1998

Atas dalil yang diajukan oleh Para Pembanding I, Pembanding IV, Pembanding VI, dan Pembanding VII tersebut berdasarkan pendataan dari Tim Pengadaan Tanah Pemerintah Kota Banjarmasin tidak ada satupun dokumen yang menyebutkan nama Para Pembanding tersebut sebagai para pemilik atas tanah dan bangunan tersebut, dengan kata lain Para Pembanding tidak memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum dalam mengajukan gugatan. Dan karena Para Pembanding telah keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan penggugat tidak berkapasitas adalah pihak yang sebenarnya tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, atau pihak tersebut tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari seseorang yang digugat tersebut (tergugat). Dengan kata lain, penggugat tidak berkapasitas adalah orang yang tidak berhak untuk melakukan gugatan.

Dari hal tersebut apa yang disampaikan oleh Para Terbanding dahulu Tergugat adalah telah benar karena terkait Legal Standing tersebut tidaklah menyangkut substansi pokok perkara.

- 2.3. Obyek Gugatan Telah melampaui Tenggang waktu (daluarsa), berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Gugatan Keberatan dan Penitipan ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Bahwa dalam pertimbangannya judex factie berpendapat alasan eksepsi tersebut bukan menyangkut mengenai kewenangan mengadili baik absolut maupun relatif, tetapi sudah menyangkut pokok perkara, sebab untuk menentukan apakah gugatan sudah kadaluarsa atau belum terkait peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Gugatan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian

Halaman 36 dari 44 halaman, Putusan Nomor 39/PDT/2019/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)



ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, harus dibuktikan terlebih dahulu di muka persidangan karena hal tersebut baru dapat diketahui kebenarannya setelah proses pembuktian.

Menanggapi apa yang disampaikan judex factie tersebut, terkait adanya bangunan para Pembanding yang berdiri di atas lahan milik Pemerintah Kota Banjarmasin guna Pelebaran Jalan Pembangunan Rumah Sakit milik Pemerintah Kota Banjarmasin yang tidak mau menerima penggantian nilai kerugian sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Tim Penilai Appraisal, selanjutnya Pemerintah Kota Banjarmasin berdasarkan Surat Nomor 593.71/63/DPKP.PR.PRTNH/2018 tanggal 03 Januari 2018 menyampaikan permohonan pendaftaran Konsinyasi / penitipan Ganti Kerugian atas; nama Martinus, Sumiati, Paimin, H.A.Hidayat, Akhmad Kusasi, Bardan, Amir, Sariani, Rawiah, dan H. Alwi Kepada Pengadilan Negeri Banjarmasin, kemudian permohonan Konsinyasi tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Banjarmasin dengan mengeluarkan Penetapan Nomor : 10 /Pdt.Kons/2018/PN. Bjm, 13/Pdt.Kons/2018/PN. Bjm, 14/Pdt.Kons/2018/PN. Bjm, 15/Pdt.Kons/2018/PN. Bjm, 16/Pdt.Kons/2018/PN. Bjm, 17/Pdt.Kons/2018/PN. Bjm, 18/Pdt.Kons/2018/PN. Bjm, 19/Pdt.Kons/2018/PN. Bjm tanggal 09 April 2018. Dan hal tersebut telah pula disampaikan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin kepada para Pembanding sebelumnya Para Penggugat.

Bahwa dengan diterimanya penitipan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Negeri Banjarmasin, maka hal ini menunjukkan kegiatan Pengadaan Tanah bagi kepentingan Umum guna pelebaran jalan Rumah Sakit Daerah Kota Banjarmasin telah sesuai dengan aturan dan ketentuan yang berlaku, karena tidak mungkin Pengadilan Negeri Banjarmasin sebagai lembaga peradilan yang menjunjung tinggi integritas dalam menegakkan hukum begitu saja menerima penitipan Uang Konsinyasi ; Berdasarkan peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Gugatan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yaitu ketentuan Pasal 5 : "Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian".



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan faktanya para Pembanding dahulu Para Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung tersebut tidak ada mengajukan keberatan atas nilai ganti rugi tersebut, kemudian Para Pembanding selanjutnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Banjarmasin dengan Reg. Perkara Nomor 97/Pdt.G/2018/PN. Bjm tanggal 07 September 2018, sehingga dengan demikian apa yang dilakukan Para Pembanding tersebut telah melampaui batas waktu sebagaimana ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung 3 Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Gugatan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Sehingga gugatan para Pembanding dahulu para Penggugat tersebut telah melampaui tenggang waktu. Atas hal tersebut kami menilai judex factie telah salah menerapkan hukum.

3. Bahwa atas keberatan Para Pembanding yang menyatakan judex factie tingkat pertama telah keliru tentang hukumnya dalam membuat pertimbangan dan menilai alat bukti serta tidak memperhatikan bukti-bukti lainnya (keterangan para saksi-saksi) maupun beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diajukan oleh Para Pembanding dahulu Pengugat I s.d. Penggugat VII (dihalaman 82 sampai dengan halaman 84 dari 88 halaman) ;

- 3.1. Bahwa Majelis Hakim judex factie tingkat pertama dalam pertimbangannya tersebut telah mengabaikan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang alas hak yang dimiliki Para Pembanding dahulu Penggugat I s.d. Penggugat VII ;

Kami menanggapi sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dalam pemeriksaan di persidangan, Para Penggugat tidak dapat membuktikan Dalil Gugatan yaitu :

- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Sebuah Rumah diketahui oleh Lurah Kelayan Selatan Nomor : 66 /V-d / KS-XII / BS / 2006 tanggal 18 Desember 1995 Hasan Bin Husin hanya menjual bangunan dan tanahnya sendiri adalah milik Pemerintah Daerah Kotamadya Tingkat II Banjarmasin.
- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan diketahui oleh Lurah Kelayan Selatan Nomor : 12 / V-A / KS-VI / 2001 tanggal 7 Juni 2006 menjelaskan riwayat kepemilikan rumah yang dibeli pada

Halaman 38 dari 44 halaman, Putusan Nomor 39/PDT/2019/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

- tahun 1977 dan dibangun diatas tanah Penguasaan Hak Pemerintah Kota Banjarmasin ;
- Bahwa Surat Keterangan Memiliki Sebuah Rumah diatas Tanah Pemerintah Daerah diketahui oleh Camat Banjarmasin Selatan Nomor : 728 / I-C / X-BS / 2008 tanggal 22 Oktober 2008 bahwa tanah tersebut didapat dengan cara pemeliharaan / garapan sejak tahun 1967 ;
 - Surat Keterangan Jual Beli Putus sebuah bangunan rumah dikeluarkan oleh Lurah Kelayan Selatan Nomor : 82 / V-d / KS-XII / 1993 tanggal 17 Desember 1993 menjelaskan riwayat jual beli putus bangunan dari Riduansyah kepada Martinus pada tahun 1993 yang dibangun diatas tanah Pemerintah Daerah Kotamadya Banjarmasin ;
 - Surat Keterangan Penyerahan Hak sebuah Bangunan Rumah dikeluarkan oleh Lurah Kelayan Selatan Nomor : 64 / 04.01 / KS / 1984 tanggal 23 Nopember 1984 menjelaskan riwayat jual beli putus bangunan pada tahun 1984 yang dibangun diatas tanah milik Pemerintah Daerah ;
 - Bahwa Surat Keterangan Jual Beli Putus sebuah Bangunan Rumah dikeluarkan oleh Lurah Kelayan Selatan Nomor : 43 / V-d / KS-X / 1998 tanggal 10 November 1998 menjelaskan riwayat jual beli putus bangunan pada tahun 1998 yang dibangun diatas tanah Pemerintah Kotamadya Banjarmasin.

Berdasarkan bukti bukti tersebut secara nyata diakui oleh Para Pembanding dahulu Para Penggugat bahwa bangunan rumah mereka berdiri diatas lahan milik Pemerintah Kota Banjarmasin. Hal ini dikuatkan pula oleh keterangan saksi Salasiah dan saksi Ibrahim yang memberikan keterangannya dibawah sumpah, dimana para saksi membenarkan bukti T.I-6 yang diperlihatkan kepada para saksi dan membenarkan telah menandatangani bukti tersebut sebagai saksi dalam jual beli bangunan rumah tersebut serta membenarkan bukti tersebut merupakan bukti jual beli bangunan rumahnya yang berdiri diatas tanah atau lahan milik Pemerintah Kota Banjarmasin.

Dengan demikian dalil gugatan yang menyatakan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan diatasnya yang menjadi obyek perkara dalam perkara a quo diperoleh para Penggugat secara sah menurut hukum adalah tidak terbukti, karena Penggugat I, II, III, V dan VII tidak dapat membuktikan

Halaman 39 dari 44 halaman, Putusan Nomor 39/PDT/2019/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)



bukti kepemilikan tanah hanya bukti menguasai bangunan saja diatas Tanah Negara / Pemko Banjarmasin, sedangkan Penggugat IV tidak memiliki alas hak / tidak memiliki bukti penguasaan fisik bangunan.

- 3.2. Bahwa Majelis Hakim judex factie dalam pertimbangan hukumnya telah mengabaikan suatu fakta hukum yang terungkap dalam pemeriksaan persidangan, dimana selama bidang tanah dan bangunan yang dikuasai/dimiliki oleh para Pembanding tidak pernah ada yang merasa keberatan.

Atas keberatan Para Pembanding tersebut kami menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Sebuah Rumah diketahui oleh Lurah Kelayan Selatan Nomor : 66 /V-d / KS-XII / BS / 2006 tanggal 18 Desember 1995, Surat Keterangan diketahui oleh Lurah Kelayan Selatan Nomor : 12 / V-A / KS-VI / 2001 tanggal 7 Juni 2006 menjelaskan riwayat kepemilikan rumah yang dibeli pada tahun 1977, Surat Keterangan Memiliki Sebuah Rumah Nomor : 728 / I-C / X-BS / 2008 tanggal 22 Oktober 2008, Surat Keterangan Jual Beli Putus sebuah Bangunan Rumah dikeluarkan oleh Lurah Kelayan Selatan Nomor : 82 / V-d / KS-XII / 1993 tanggal 17 Desember 1993, dan Surat Keterangan Penyerahan Hak sebuah Bangunan Rumah dikeluarkan oleh Lurah Kelayan Selatan Nomor : 64 / 04.01 / KS / 1984 tanggal 23 Nopember 1984, serta Surat Keterangan Jual Beli Putus sebuah Bangunan Rumah dikeluarkan oleh Lurah Kelayan Selatan Nomor : 43 / V-d / KS-X / 1998 tanggal 10 November 1998 menjelaskan riwayat jual beli putus bangunan pada tahun 1998, dimana didalam semua surat keterangan tersebut diakui oleh Para Pembanding bangunan yang mereka kuasai tersebut dibangun diatas tanah Pemerintah Daerah Kotamadya Banjarmasin ;
- Atas pendirian bangunan tersebut dari pertama mendirikan bangunan sampai dengan mempunyai anak Para Pembanding tidak pernah meminta izin kepada Pemerintah Kota Banjarmasin atas pendirian bangunan di atas lahan milik Pemerintah Kota Banjarmasin.
- Kemudian adanya Surat Pernyataan Kepemilikan Fisik Bidang Tanah PP. 24 / 1997 Jo. PMNA / KBPN Nomor 3 Tahun 1997 baru dibuat pada 21 Februari 2018, bahwa Surat Pernyataan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepemilikan Fisik Bidang Tanah bukan bukti penguasaan /kepemilikan atas tanah negara sebagaimana Dalil Gugatan Para Pembanding

- Bahwa yang dimaksud menguasai tanah tersebut 20 tahun berturut-turut berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Paragraf 2 Pasal 24 diatur mengenai pembuktian hak lama. Jadi Pasal ini hendak berbicara tentang pembuktian hak lama dari seorang pemilik yang hendak mendaftarkan tanahnya. Isi Pasal ini secara lengkap sebagai berikut:

- a. Pasal 24 (1), Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yg bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- b. Pasal 24 (2), Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :
- c. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
- d. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Penguasaan fisik bidang tanah selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon atau orang tuanya / keluarganya /



leluhurnya. Disyaratkan “dilakukan dengan itikad baik dan tidak dipermasalahkan oleh masyarakat atau pihak lainnya.

Berdasarkan fakta-fakta dan uraian tersebut diatas memperlihatkan adanya itikad tidak baik dari Para Pembanding yang memaksakan untuk diakui bahwa mereka telah menguasai lahan atau tanah yang diatasnya berdiri bangunan para Pembanding selama lebih dari 20 tahun, sedangkan mereka mengetahui secara sadar kalau bangunan atau rumah Para Pembanding tersebut berdiri diatas lahan pemerintah Kota Banjarmasin dan Para Pembanding sendiri tidak pernah meminta izin secara resmi kepada Pemerintah Kota Banjarmasin untuk mendirikan bangunan diatas lahan milik Pemerintah Kota Banjarmasin tersebut.

Jadi dengan demikian Para Pembanding telah beritikad tidak baik dengan mengakui tanah atau lahan milik Pemerintah Kota Banjarmasin diakui sebagai tanah milik sendiri oleh Para Pembanding.

4. Bahwa Para Pembanding menilai Majelis Hakim Judex Factie tingkat pertama tidak teliti dan cermat dalam melihat fakta-fakta persidangan sehingga telah mengakibatkan kekeliruan dalam menerapkan hukum pembuktian tentang saksi-saksi dan bukti-bukti Para Terbanding dahulu Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat bertanda T.I-6 dan T.II-4 yang diajukan dipersidangan.

Atas Kebertaran Para Pembanding tersebut kami menanggapi, bahwa dari uraian-uraian diatas baik dari pertimbangan-pertimbangan Judex factie serta fakta hukum dalam pemeriksaan persidangan bahwa Majelis Hakim Judex Factie telah teliti dan cermat dalam melihat fakta-fakta yang terungkap dalam pemeriksaan persidangan dengan adanya bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam pemeriksaan persidangan. Dan sebaliknya Para Pembanding tidak dapat membuktikan dalil dalil dalam Gugatannya.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa, meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm., tanggal 13 Maret 2019 dan telah pula membaca serta memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding— semula Kuasa Para Penggugat ternyata keberatan memori banding Kuasa Para Pembanding— semula Kuasa Para Penggugat sudah terjawab dalam pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar telah menguraikan semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan oleh karenanya dianggap pula telah dipertimbangkan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan tingkat banding sehingga memori banding dari Kuasa Para Pembanding – semula Kuasa Para Penggugat haruslah dikesampingkan ;

Menimbang bahwa, dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut akan diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm, tanggal 13 Maret 2019 sudah tepat untuk dapat dipertahankan dalam Peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding - semula Para Penggugat tetap berada pada pihak yang kalah, maka berdasarkan pasal 192 Rbg harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding - Semula Para Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 13 Maret 2019 Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN Bjm. yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Para Pembanding - Semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

-----Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada hari Selasa, tanggal 25 Juni 2019, oleh kami : Heru Pramono, SH., M.Hum. Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin selaku Hakim Ketua, Mohamad Kadarisman, SH. dan H.R. Unggul Warso Murti, SH., MH. masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banjarmasin sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin tanggal 6 Mei 2019 dan putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 3 Juli 2019, oleh Hakim Ketua dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut serta dibantu H. Rajidinnor, S.H., M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 43 dari 44 halaman, Putusan Nomor 39/PDT/2019/PT.BJM



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

Hakim-Hakim Anggota ,

Hakim Ketua Majelis ,

TTD

TTD

1. Mohamad Kadarisman, SH.

Heru Pramono, SH., M.Hum.

TTD

2. H.R. Unggul Warso Murti, SH., MH.

Panitera Pengganti,

TTD

H. Rajidinnor, S.H., M.H.

Perincian ongkos perkara :

1. Meterai putusan.....Rp.	6.000,00
2. Redaksi putusan.....Rp.	10.000,00
3. Pemberkasan.....Rp.	<u>134.000,00</u>
Jumlah.....Rp.	150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah)	