



PUTUSAN
Nomor 85/PDT/2022/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 antara:

H. GT. MUHAMMAD JAZULI, S.Ag., agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Veteran, RT.010, RW.005, Kelurahan/Desa Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya, yaitu : NADHIV AUDAH, S.H., SOLIHIN, S.H., M.H., IMAM SYAFI'I, S.H., M.Kn. Seluruhnya Advokat yang berada di Kantor "NADHIV AUDAH & PARTNERS, beralamat di Jalan Pinus Rahayu, Komplek Meranti Griya Asri nomor 6J Banjarbaru, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 26 Juni 2022, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 4 Juli 2022, di bawah register nomor 69/PDT/SK/2022/PN Mtp, untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding (semula Penggugat);

L a w a n

GUSTI HOIRI, S.E., beralamat di Jalan Sekumpul, Gang Mangga nomor 9, RT.002, RW. 001, Kelurahan/Desa Indrasari, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, selanjutnya disebut sebagai Terbanding (semula Tergugat).

PENGADILAN TINGGI tersebut :

Telah membaca:

1. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 85/PDT/2022/PT.BJM. tanggal 22 November 2022, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor: 85/PDT/2022/PT BJM, tanggal 9 Desember 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 85/PDT/2022/PT BJM tanggal 22 November 2022 dalam rangka membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara;
4. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 85/PDT/2022/PT BJM tanggal 22 November 2022 tentang penetapan hari sidang perkara tersebut;
5. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mtp, tanggal 10 Oktober 2022, yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

DALAM KONVENSI

1. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat;

2. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengosongkan obyek tanah milik Penggugat Rekonvensi, sebagaimana diterangkan pada surat nomor 009/14-SS/SKHT/1983, atas nama H. GUSTI MAS'UD HASAN yang dibangun bangunan oleh Tergugat Rekonvensi;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 2 dari 16 halaman Putusan Nomor 85/PDT/2022/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

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.080.000,00 (satu juta delapan puluh ribu rupiah).

Setelah membaca Akta Permohonan Banding Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Mtp., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Martapura, yang menerangkan bahwa pada tanggal 20 Oktober 2022 Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mtp tanggal 10 Oktober 2022;

Setelah membaca Relas Pemberitahuan Akta Permohonan Banding Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Mtp., tanggal 25 Oktober 2022 kepada Terbanding semula Tergugat yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Martapura;

Setelah membaca Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat tertanggal 2 November 2022 dan telah diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 2 November 2022;

Setelah membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mtp, tanggal 3 November 2022 kepada Terbanding semula Tergugat yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Martapura;

Setelah membaca Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat tertanggal 8 November 2022 dan telah diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 9 November 2022;

Setelah membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mtp, tanggal 14 November 2022 kepada Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Martapura;

Setelah membaca Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara Banding Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mtp, kepada Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat tanggal 28 Oktober 2022 dan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 26 Oktober 2022, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Martapura;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 3 dari 16 halaman Putusan Nomor 85/PDT/2022/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

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang undangan, maka oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat sebagaimana dalam memori banding tanggal 2 November 2022, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Majelis Hakim menarik kesimpulan fakta hukum di persidangan tidak lengkap:

1. Bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat sesuai dengan Jawaban Tergugat tanggal 1 Agustus 2022 adalah tentang gugatan Penggugat kurang pihak, salah obyek dan salah subyek;
2. Bahwa Majelis Hakim di dalam Putusan halaman 14 hanya mempertimbangkan tentang gugatan Penggugat kurang pihak dan salah Subyek;
3. Bahwa berdasarkan bukti Surat bertanda T/PR IC berupa Surat Keterangan NJOP tanggal 26 Maret 2013, lokasi Obyek sengketa terletak di RT. 18 bersesuaian dengan keterangan Saksi Tergugat/Terbanding DIDIT HADIWALUJO selaku Ketua RT. 18;

DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim menarik kesimpulan fakta hukum yang terungkap di persidangan tidak lengkap dan atau keliru :

1. Bahwa terhadap keterangan saksi dari Penggugat/Pembanding ROKHANI dan FATIMAH yang didepan persidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;
 - a. Bahwa saksi ROKHANI didepan persidangan menerangkan membeli tanah obyek sengketa pada tahun 1993;
 - b. Bahwa tanah tersebut sejak dibeli oleh saksi ROKHANI dikelola dan didirikan bangunan;
 - c. Bahwa saksi ROKHANI setelah di konfirmasi didepan persidangan tidak tau dan mengerti mengenai Surat-surat bukti Tergugat yang bertanda T/PR IID sampai dengan T/PR IIF, dan T/PR IIID karena saksi tidak bisa membaca;

Halaman 4 dari 16 halaman Putusan Nomor 85/PDT/2022/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)



- d. Bahwa surat-surat tersebut diatas dibuat oleh Tergugat/Terbanding, saksi ROKHANI hanya disuruh membubuhkan tanda tangan dan cap jempol dalam keadaan dibawah tekanan akan diancam dipenjarakan karena dugaan tindak pidana;
2. Bahwa terhadap keterangan saksi DIDIT HADIWALUJO, selaku Ketua RT. 18 sejak tahun 2016 sampai dengan sekarang, hal mana saksi juga mengetahui mengenai kesepakatan yang tertuang dalam Surat Perjanjian, tertanggal 4 Januari 2019, karena surat tersebut diantar kerumah saksi (putusan halaman 25);
3. Bahwa terhadap keterangan tersebut sangat tidak sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dimana saksi sebenarnya tidak mengetahui mengenai Surat Perjanjian 4 Januari 2019;
4. Bahwa saksi baru mengetahui tentang sengketa tanah ini ketika Tergugat/Terbanding menyampaikan ingin membangun bangunan diatas objek sengketa, dan saksi tidak mengizinkan juga tidak menolak terhadap keinginan Tergugat/Terbanding tersebut;
5. Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim halaman 33 alenia 2 menerangkan "Menimbang, bahwa saksi MISDAR MORGAN telah pula membuat suatu pernyataan secara tertulis, sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan, tertanggal 18 Mei 2022 yang isinya menerangkan bahwa tanah milik H. GUSTI MAS'UD HASAN tersebut sepentahun saksi MISDAR MORGAN tidak pernah dipindah tangankan/dijual kepada pihak lain (vide bukti surat T/PR IIIB)" sangat tidak bersesuaian dengan keterangannya di depan persidangan karena saksi MISDAR MORGAN hanya mengetahui mengenai tanah obyek sengketa selama menjabat sebagai Pembakal Desa Sungai Sipai sejak tahun 1982 sampai dengan tahun 1991, kemudian tidak mengetahui lagi mengenai keadaan tanah tersebut, baru tahu lagi setelah adanya sengketa;
6. Bahwa saksi MISDAR MORGAN selama menjabat sebagai Pembakal Desa Sungai Sipai mengetahui tentang SURYANI yang sering melakukan pengurusan terhadap jual beli tanah yang terjadi didaerah desa Sungai Sipai;
7. Bahwa untuk memperjelas mengenai bagaimana fakta-fakta hukum yang terungkap selama pemeriksaan saksi dari MISDAR MORGAN dan DIDIT HADIWALUJO Pembanding bersama dengan memori banding ini dilampirkan CD Rekaman Proses Pemeriksaan saksi-saksi Tersebut;



8. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 624K/Sip/1970 tanggal 24 Maret 1971 menerangkan "Nama seseorang yang tercatat dalam "buku Letter C" tidak merupakan bukti mutlak bahwa ia adalah orang yang berhak/pemilik tanah yang bersangkutan. "Letter C" hanya merupakan bukti awal (permulaan) yang harus ditambah dengan bukti-bukti lainnya;
9. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 angka 2 menerangkan "dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut"
10. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1230K/Sip/1980 tertanggal 29 Maret 1982 menerangkan "pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"
Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251K/Sip/1958 tertanggal 26 Desember 1958 menerangkan "Pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah" hal yang sama juga tertuang dijelaskan didalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 butir IX dirumuskan "Perlindungan Harus diberikan kepada Pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak..." yang memberikan pengaturan mengenai kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut :
 - a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
 - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 19970 atau;



- 3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu ;
 - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
 - b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :
 - 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - 2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - 3) Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - 4) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;
11. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut sesuai dengan fakta-fakta hukum yang timbul selama persidangan sebagai berikut:
- a. Bahwa seingat Pembanding/Penggugat membeli tanah tersebut sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribuan) permeter dengan luas kurang lebih 1300 meter total Rp. 195.000.000,- (seratus Sembilan puluh lima juta rupiah) bersesuaian dengan keterangan saksi rohani yang mengingat jual beli kurang lebih sebesar Rp. 190.000.000,-(seratus Sembilan puluh juta rupiah);
 - b. Bahwa berdasarkan bukti Tergugat/Terbanding tertanda T/PR IC berupa Surat Keterangan NJOP tanggal 26 Maret 2013 yang menerangkan NJOP permeter perseginya sebesar Rp. 128.000,- (seratus dua puluh delapan ribu rupiah)
 - c. Bahwa dari keterangan diatas dapat ditarik kesimpulan pembelian Penggugat/Pembanding pada tahun 1996 terhadap objek sengketa tidak dibawah harga pasaran tanah pada tahun 1996;
 - d. Bahwa Penggugat/Pembanding memperoleh tanah dari jual beli dengan saksi rohani pada tahun 2006 sesuai dengan Sertifikat Hak



Milik Nomor 03404, dengan Surat Ukur Nomor : 00945/SS/2006 tanggal 22 Mei 2006 seluas 700 M² dilaksanakan Jual Beli sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 593/2006 tanggal 05 Juni 2006 dihadapan PPAT NEDDY FARMANTO, SH dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara dahulu berbatasan dengan Jalan Gang sekarang Jalan Gang Dahlia;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Veteran;
- Sebelah timur dahulu berbatasan dengan Sayed M.Thoha sekarang dengan Muhammad Nazif S. Abdat;
- Sebelah barat berbatasan dengan SHM 3403;

Kemudian Penggugat/Pembanding melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 03404, dengan Surat Ukur Nomor : 00945/SS/2006 tanggal 22 Mei 2006 seluas 650 M² dilaksanakan Jual Beli sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 419/2013 tanggal 30 April 2013 dihadapan PPAT NEDDY FARMANTO, SH, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara dahulu berbatasan dengan Jalan Gang sekarang Jalan Gang Dahlia;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Veteran;
- Sebelah timur berbatasan dengan SHM 3404;
- Sebelah barat berbatasan dengan A.H. Gazali;

- e. Bahwa saksi rohani sudah memilik dan menguasai tanah tersebut sejak tahun 1993 dan kemudian dilakukan Peningkatan menjadi Sertikat Hak Milik Nomor 2328 penerbitan tanggal 12 Desember 1997;
- f. Bahwa Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan lamanya penguasaan dari pada saksi rohani dari tahun 1993 sampai dengan 2006 dan kemudian berakhil kepada Penggugat/Pembanding melalui Pembelian Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sampai dengan sekarang;
- g. Bahwa sangatlah patut dipertanyakan kemana Tergugat/Terbanding sejak dari tahun 1993 sampai dengan sekarang;

DALAM REKONVENSI

Majelis Hakim menarik kesimpulan fakta hukum yang terungkap di persidangan tidak lengkap :



1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim halaman 38 alenia 2 berbunyi “menimbang. Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan huku diatas, diketahui bahwa tanah sengketa berada dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka selaras dengan kaidah hukum yang termnuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI melalui putusan No. 1132.K./Pdt/1987 tanggal 23 Desember 1988 yang berbunyi “Karena tanah sengketa terbukti bukan milik penjual, maka transaksi jual beli tanah adalah batal demi hukum dan tanah tersebut harus dikembalikan ole pembali (Tergugat) kepada pihak pemiliknya (Penggugat) tanpa adanya ganti rugi..”, sehingga memaknai kaidah hukum sebagaimana tersebut, maka pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus mengembalikan bidang tanah sengketa tersebut kepada pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tanpa adanya ganti rugi sehingga petitum ke 2 (dua) Gugatan Penggugat Rekonvensi cukup beralasan dan patut untuk dikabulkan”.
2. Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan landasan hukum Penggugat Rekonvensi/Terbanding mengajukan gugatan Rekonvensi;
3. Bahwa berdasarkan pengakuan Terbanding selama proses persidangan, objek sengketa merupakan harta warisan dari orang tua Terbanding H. GUSTI MAS'UD HASAN (alm);
4. Bahwa berdasarkan Jawaban Terbanding didalam EKSEPSI terdapat ahli waris lain dari H. GUSTI MAS'UD HASAN (alm); yaitu GUSTI RUSDIANA Binti H. GUSTI MAS'UD HASAN;
5. Sehingga sepatutnya gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Terbanding haruslah dinyatakan tidak diterima sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2438 K/Sip/1980, yang berkaidah hukum “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara”

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan:

M E N G A D I L I :

- Menerima Permohonan Banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 22/Pdt.G/2022/PN.Mtp, tanggal 10 Oktober 2022;

Halaman 9 dari 16 halaman Putusan Nomor 85/PDT/2022/PT.BJM



MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

- Menerima gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

DALAM POKOK REKONVENSI;

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara.

ATAU

- Menjatuhkan penetapan lain yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat, maka Terbanding semula Tergugat juga mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 8 November 2022, sebagai berikut :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Martapura telah tepat dan benar serta berazaskan jujur dan adil dalam memutuskan perkara perdata No.22/Pdt.G/2022 PN Mtp, karena sesuai dengan fakta-fakta kebenaran yang sesungguhnya didalam persidangan.
2. Bahwa bukti kepemilikan perdata adalah bukti formil / surat, maka yang wajib diperhatikan dan dipertimbangkan adalah keabsahan surat formil.
3. Bahwa terbukti secara sah dan meyakinkan bukti formil Pembanding berupa SHM No. 3403 dan 3404 isinya adalah palsu karena yang dijadikan penunjuk dalam SHM tersebut SKT No. 040/SKT/DS/ SS/-IV-1996, Tanggal 03 April 1996 an. Rochani.

Yang dibutuhkan dalam hal pemalsuan surat / isi surat palsu dalam hal ini hanya ada 2, yakni :

- Keterangan atau pengakuan orang yang dipalsukan tandatangannya (dalam hal ini orang tua Terbanding H. Gusti Mas'ud Hasan).
- Hasil Penyidikan Labkrimfor Surabaya No. B/220.b.4/IV/2018 Ditreskrimum, tanggal 26 April 2018.



4. Bahwa pada intinya Rochani pemilik asal surat tanah yang dijadikan penunjuk SHM No. 3403 dan 3404 atas nama Pembanding dipersidangan mengakui secara tegas :
- Obyek tanah yang dipermasalahkan adalah milik H. Gusti Mas'ud Hasan (Alm).
 - Rochani hanya membeli surat pada orang lain.
 - Yang diklaim adalah obyek tanah milik H Gusti Mas'ud Hasan (Alm).
 - Untuk mengklaim obyek tanah H. Gusti Mas'ud Hasan, maka dalam surat SKT atas nama Rochani tanda tangan pemilik sejati H. Gusti Mas'ud Hasan dipalsukan.
5. Bahwa surat-surat dari Rochani berupa Kesepakatan Perdamaian dan Permohonan ke BPN Kabupaten Banjar serta surat yang ditujukan ke Gusti Muhammad Jazuli adalah kehendak dan kemauan Rochani sekeluarga, yang mengetik surat dari pihak Rochani, termasuk semua isi surat-surat tersebut. Timbal balik atau kompensasinya adalah Terbanding mencabut laporan Polisi atas penggunaan surat palsu tersebut.

Atas dasar alasan-alasan di atas, mohon dengan hormat kepada Pengadilan Tinggi Banjarmasin, melalui yang Mulia Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan untuk memutuskan:

- Menolak permohonan banding dari Pembanding.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 22/Pdt.G/2022 PN Mtp.
- Memberikan Putusan Tambahan:
 - Menghukum Pembanding untuk membayar denda / ganti rugi sebesar Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah).
 - Menghukum Pembanding membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa sehubungan dengan duduk persoalan obyek sengketa bidang tanah-tanah tersebut di atas, maka setelah Majelis Hakim Pemeriksa Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Martapura, tanggal 10 Oktober 2022 perkara Nomor 22/Pdt.G/2022/PN. Mtp dan setelah pula membaca serta memperhatikan Surat Memori Banding yang diajukan oleh pihak Pembanding/semula Penggugat tertanggal 2 November 2022 dan Kontra memori banding tertanggal 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2022 dari Terbanding semula Tergugat, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam perkara gugatan Penggugat (konvensi) ini, pihak Tergugat telah mengajukan tangkisan (eksepsi). Salah satu hal yang dijadikan eksepsi Tergugat tersebut adalah perihal yang menyangkut pihak-pihak yang sewajarnya diposisikan juga sebagai pihak dalam berperkara, yang mana menurut Tergugat bahwa gugatan Penggugat tersebut masih kurang pihak (*vide* surat jawaban Tergugat);

Menimbang, bahwa sehubungan dengan eksepsi Tergugat itu, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan hal-hal yang terkait aspek hukum formalnya sebagaimana dinyatakan di bawah ini;

Menimbang, bahwa asas hukum acara perdata telah mengatur bahwa demi kejelasan duduk persoalan suatu perkara yang dipersengketakan maka baik hal-hal yang menyangkut subyek-subyeknya (*subjectum litis*), obyek-obyeknya (*objectum litis*), serta peristiwa hukum yang terkait dengan suatu perkara (*predicat litis*) maka praktis suatu surat gugatan haruslah disusun secara lugas, tegas, kronologis dan sistematis. Maksud dari ketentuan hukum yang demikian ini adalah demi kejelasan duduk persoalan perkara *a quo* yang hendak dipersengketakannya itu;

Menimbang bahwa, dalam uraian gugatannya, ternyata Penggugat telah mendalilkan bahwasannya Penggugat telah memperoleh tanah hak milik yang dipersengketakannya itu dari hasil pembelian dari proses perjanjian jual-beli sebelumnya dengan orang yang bernama Rochani (*vide* surat gugatan);

Menimbang bahwa, keberadaan subyek hukum orang yang bernama Rochani tersebut adalah bersifat urgen, sebab kedudukannya sebagai pihak yang telah menjual obyek sengketa kepada Penggugat. Namun, dalam surat gugatan Penggugat *in casu*; ternyata terhadap orang yang bernama Rochani (selaku pihak penjual tanah-tanah obyek sengketa) tersebut tidak ditarik oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara ini. Padahal keberadaan dan penempatan orang yang bernama Rochani tersebut oleh Penggugat sangatlah signifikan di dalam posisi dan kejelasan hukum dalam permasalahan kasus posisi perkara ini;

Halaman 12 dari 16 halaman Putusan Nomor 85/PDT/2022/PT.BJM



Menimbang, bahwa selain daripada itu maka oleh karena tanah-tanah obyek perkara *in casu* sudah diterbitkan bukti otentiknya yaitu berupa sertifikat hak milik (SHM) oleh lembaga negara c.q. Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) terkait/setempat, dan oleh karena di dalam rangka menerbitkan SHM itu pada waktu itu pihak BPN juga telah melakukan serangkaian tindakan hukum dalam rangka penerbitan SHM persil-persil tanah terperkara itu, maka terhadap instansi BPN setempat/terkait tersebut juga harus dijadikan pihak dalam gugatan Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena struktur atau susunan gugatan Penggugat ternyata tidak menarik Rochani (selaku pihak penjual tanah-tanah obyek sengketa) dan juga tidak menarik Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) terkait/setempat sebagaimana ketentuan hukum formal, maka dengan demikian menurut hukum acara perdata orang atau pihak yang ditarik sebagai Tergugat di dalam perkara ini tidak lengkap. Apabila ada pihak ketiga yang jelas teribat namun tidak ikut ditarik sebagai Tergugat atau turut Tergugat, sedangkan pihak ketiga itu sangat urgen dalam proses hukum penyelesaian persengketaan tanah ini, maka terhadap hal yang demikian itu secara spesifik dapat diajukan eksepsi oleh pihak Tergugat dalam bentuk *exceptio ex juri terri*;

Menimbang, bahwa oleh karena struktur dan susunan gugatan Penggugat ternyata tidak disusun menurut hukum acara yang seharusnya, maka menurut Pengadilan Tinggi gugatan Penggugat tersebut mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis concortium* dalam arti gugatan yang diajukannya itu masih kurang pihak-pihaknya;

Menimbang, bahwa oleh karena secara formal gugatan Penggugat tersebut ternyata masih kurang pihak, maka menurut hukum acara perdata gugatan Penggugat tersebut oleh peradilan perdata harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Konsekuensi hukum terhadap gugatan yang demikian itu, maka hal yang menyangkut pokok perkaranya belum bisa diperiksa;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka dengan sendirinya (*mutatis mutandis*) terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi dari pihak Tergugat Konvensi tersebut juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 22/Pdt.G/2022/PN.Mtp, tanggal 10 Oktober 2022, yang amar lengkapnya berbunyi sebagaimana telah disebut di atas haruslah dibatalkan. Selanjutnya Pengadilan Tinggi harus mengadili sendiri, yang isinya akan dinyatakan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat/Pembanding tetap di pihak yang kalah maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa perlu pula dinyatakan di sini bahwa oleh karena Hakim Anggota Abdul Halim Amran, S.H., M.H. telah mutasi ke tempat tugasnya yang baru, maka di dalam sidang pembacaan putusan perkara ini sekadar untuk menggenapi susunan kemajelisannya, maka posisinya digantikan oleh Wiwin Arodawanti, S.H., M.H. (Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banjarmasin) berdasarkan Penetapan Penunjukan Majelis Hakim oleh Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor: 85/PDT/2022/PT BJM, tanggal 9 Desember 2022. Namun proses musyawarah di dalam rangka memutus perkara *in casu* tetap dengan Hakim Anggota Abdul Halim Amran, S.H., M.H. tersebut;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan R.Bg. Jo. Pasal-Pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009, Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009, Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, Tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini.

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 22/Pdt.G/2022/PN.Mtp, tanggal 10 Oktober 2022.

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 14 dari 16 halaman Putusan Nomor 85/PDT/2022/PT.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada hari Senin, tanggal 5 Desember 2022 oleh kami: H. Hermawansyah, S.H., M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banjarmasin selaku Hakim Ketua Majelis dengan Abdul Halim Amran, SH, MH, dan Suwono, S.H., S.E., M.Hum. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banjarmasin sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 20 Desember 2022 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Suwono, SH, SE, M.Hum., dan Wiwin Arodawanti, S.H., M.H. Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Sulamiah, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banjarmasin, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SUWONO, S.H., M. Hum, S.E.

HERMAWANSYAH, S.H., M.H.

WIWIN ARODAWANTI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

SULAMIAH, S.H.

Perincian ongkos perkara :

1. Meterai putusan Rp. 10.000,00
2. Redaksi putusan Rp. 10.000,00
3. Pemberkasan Rp. 130.000,00

Halaman 15 dari 16 halaman Putusan Nomor 85/PDT/2022/PT.BJM



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

4. Jumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah).

Disclaimer

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