



P U T U S A N
Nomor 21/PDT/2024/PT BJM
DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SITI MARDIAH, bertempat tinggal di Jalan Sultan Adam Komp. Junjung Buih Rt.25 No.99, Surgi Mufti, Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ernawati, S.H., M.H., dan Arbain, S.H., kesemuanya adalah Advokat pada kantor hukum Erna & Rekan, beralamat kantor di Jalan Pangeran Hidayatullah Banua Anyar Komplek Lestari Karya Kav. I No. 1 Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juli 2023 yang didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam Register Nomor 226/PDT/2023 tanggal 26 Juli 2023, selanjutnya disebut dengan **Pembanding** semula **Tergugat**;

Lawan:

1. GT ANNA OLFAH. Dra. Hj, bertempat tinggal di Jalan Brig. H. Basri Metro Indah Blok No. 1 Rt.039 Rw.003, Alalak Utara, Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulfina Susanti, S.H., M.Kn, Suciati, S.H., M.H., Sinta, S.H., M.H., Niar Rahma Nimgrum, S.H., M.H., dan Rommy E.A.W. Safutra, S.H., Kesemuanya adalah Advokat pada Kantor Hukum DR.MASDARI TASMIN, S.H., M.H., yang berkantor di Jalan Pangeran Hidayatullah (banua Anyar) Triwijaya Residence Ruko No.07 Banjarmasin berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Juni 2023 yang didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam Register Nomor 213/PDT/2023 tanggal 14 Juli 2023, selanjutnya disebut dengan **Terbanding** semula **Penggugat**;

Halaman 1 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/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)



2. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN, tempat kedudukan Jalan Pramuka Kompleks Pdam Tirta Dharma, Pemurus Luar, Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Masrofah, S.H., M.H., Muhammad Ramadhani, S.H., Farah Andini Putri, S.H., Oryza Arif Rahmanti, S.H., dan Yogi Sandjaya, S.H., Kesemuanya adalah Pegawai pada Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 23/SKK.63.71/VII/2023 tanggal 18 Juli 2023, yang didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam Register Nomor 227/PDT/2023 tanggal 26 Juli 2023, selanjutnya disebut dengan **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;

3. KEPALA KANTOR DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU, tempat kedudukan Jalan Sultan Adam No 49, Surgi Mufti, Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jefrie Fransyah, S.H., M.H., Isna Hastarinda Astuty, S.H., Untung Laksono, S.H., M.Kn, Evalia Yustina, S.H., dan Nurhayati, S.H., kesemuanya adalah Pegawai pada Sekretariat Daerah Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa khusus Nomor : 500.16.7.4/877-Sekr/DPMPTSP/VIII/2023 tanggal 4 Agustus 2023, yang didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam Register Nomor 239/PDT/2023 tanggal 8 Agustus 2023, selanjutnya disebut dengan **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

- Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 21/PDT/2024/PT BJM, tanggal 27 Februari 2024, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam Tingkat Banding;

Halaman 2 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/PT BJM



- Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 21/PDT/2024/PT BJM, tanggal 27 Februari 2024, tentang Penetapan Hari Sidang;
- 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 Banjarmasin Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Bjm, tanggal 24 Januari 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 612, Surat Ukur Nomor 60/KUT/2001, tanggal 28 Maret 2001, atas nama Dokotranda Hajjah Gusti Anna Olfah, terletak di jalan Kuin Utara/Sungai Simpang Layang Komplek Az Zahra, RT 23, dalam satu Sertifikat dibagi menjadi 2 (dua) kavling tanah dengan Nomor Kavling 63 C dan Nomor Kavling 64 C, Kelurahan Kuin Utara, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, ukuran luas tanah 394 m² (tiga ratus Sembilan puluh empat meter persegi), dengan batasbatas:
 - a. Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Hairunisa (pemilik sekarang adalah Yandi Salehin);
 - b. Sebelah timur berbatas dengan jalanan;
 - c. Sebelah selatan berbatas dengan tanah milik dr. Paulina Kasih;
 - d. Sebelah barat berbatas dengan tanah hak milik Hj. Oman Zainir.
3. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

Halaman 3 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/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)



4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya menyerahkan tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud amar angka 2 (dua) di atas, dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat, dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia;
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari kepada Penggugat, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;
6. Menyatakan hasil Plotting yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I yang berada di bidang tanah milik Penggugat, dan Surat Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Nomor: SK-PBG-637104-24082022-001 tertanggal 24 Agustus 2022 atas nama Tergugat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II tidak berkekuatan hukum;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.247.900,00 (satu juta dua ratus empat puluh tujuh ribu Sembilan ratus rupiah):

Bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Bjm diucapkan pada tanggal 24 Januari 2024 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Banjarmasin, pada tanggal 24 Januari 2024. Kuasa Pembanding semula Tergugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Bjm, tanggal 5 Februari 2024, yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin, Permohonan banding tersebut disertai dengan Memori Banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Bahwa terhadap Memori Banding tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat, Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 5 Februari 2024, selanjutnya oleh Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah diajukan Kontra Memori Banding tertanggal 19 Februari 2024 dan oleh

Halaman 4 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/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)



Kuasa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah diajukan kontra memori banding tertanggal 16 Februari 2024 secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Banjarmasin serta telah disampaikan kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat pada tanggal 19 Februari 2024;

Bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tersebut Terbanding semula Penggugat terlambat dalam mengajukan kontra memori banding karena batas akhir untuk mengajukan kontra memori banding dalam Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) adalah tanggal 19 Februari 2024 dan selanjutnya Terbanding semula Penggugat telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 19 Februari 2024 secara manual di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 27 Februari 2024 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan melalui surat tercatat kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat, Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 27 Februari 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa perkara (inzage) pada tanggal 21 Februari 2024:

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa substansi keberatan Pembanding/Tergugat dalam memori banding yang diajukan Kuasa Pembanding/Tergugat pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tentang eksepsi, dalam pertimbangan hukum aquo tertuang pada halaman 42 alenia pertama sampai dengan 43 tidak ada mempertimbangkan eksepsi kewenangan absolut yang disampaikan oleh Pembanding, Turut Terbanding I maupun Turut Terbanding II karena jelas dalam gugatan Terbanding pada poin 16 telah meminta dibatalkan hasil plotting bidang tanah Tergugat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I dan

Halaman 5 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/PT BJM



Surat Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II, yang mana hal keduanya adalah bagian suatu surat keputusan Pejabat Negara yang bersifat administratif, sehingga kalau membatalkannya harus melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.

2. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya pada halaman 47 alenia 2 (dua) pada pokoknya telah menyebutkan bahwa : “apabila bertumpu pada Plotting Tanah aplikasi SENTUH TANAHKU milik Badan Pertanahan Nasional, SHM Nomor 00612 tidak terdaftar dalam system Ploting Tanah milik Badan Pertanahan Nasional, akan tetapi Sertifikat Hak Milik Nomor 612/Kelurahan Kuin Utara terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin”, melihat dari pertimbangan Hakim Tingkat Pertama sebagaimana yang tercantum dalam putusan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Bjm sangatlah tidak benar dan tidak jelas, apakah terjadi salah ketik apa ada kesengajaan atau adanya keberpihakan oleh Hakim Tingkat Pertama, sehingga dalam membuat putusan tidak sempurna karena telah mengenyampingkan bukti Pembanding (vide bukti T.6) maupun fakta di persidangan;
3. Bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama sangatlah keliru karena dalam pertimbangannya telah mengenyampingkan bukti dari Pembanding/Tergugat (vide bukti T.6) yang merupakan hasil print out dari Aplikasi Sentuh Tanahku milik Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin yang dilakukan pengecekan langsung oleh Pembanding/Tergugat sebelum permasalahan ini naik di persidangan.
4. Bahwa Hakim Tingkat Pertama sangat keliru yang menyimpulkan bahwa tanah obyek sengketa yang dikuasai Pembanding/Tergugat adalah berasal dari kavling No. C 63 dan C 64 yaitu alas hak dari SHM Nomor 612, yang mana tanah yang dikuasai Pembanding/Tergugat diperoleh dari JAHRIAH istri dari almarhum HANAFLI yang menguasai tanah tersebut sejak dibeli tahun 1992 dari HASBULLAH Nomor kavling C 12 dan C 13, namun Pengadilan Tingkat Pertama hanya dengan melihat alas hak tanah-tanah disampingnya telah berkeyakinan bahwa tanah yang dikuasai Pembanding/Tergugat adalah berasal dari kavling Nomor C 63 dan C 64, hal ini menurut Pembanding/Tergugat tidak

Halaman 6 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/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)



bisa diambil sebagai patokan letak kavling sesuai kavlingan tanah yang berada di batas-batas tanah yang disengketakan.

Menimbang bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara a quo pada agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 612, Surat Ukur Nomor 60/KUT/2001, tanggal 28 Maret 2001, atas nama Doktoranda Hajjah Gusti Anna Olfah, terletak di jalan Kuin Utara/Sungai Simpang Layang Komplek Az Zahra, RT 23, dalam satu Sertifikat dibagi menjadi 2 (dua) kavling tanah dengan Nomor Kavling 63 C dan Nomor Kavling 64 C, Kelurahan Kuin Utara, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, ukuran luas tanah 394 m² (tiga ratus Sembilan puluh empat meter persegi), dengan batas-batas:
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Hairunisa (pemilik sekarang adalah Yandi Salehin);
 - Sebelah timur berbatas dengan jalanan;
 - Sebelah selatan berbatas dengan tanah milik dr. Paulina Kasih;
 - Sebelah barat berbatas dengan tanah hak milik Hj. Oman Zainir.
3. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad).
4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya menyerahkan tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud amar angka 2 (dua) di atas, dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat, dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia;
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar

Halaman 7 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/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)



Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari kepada Penggugat, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;

6. Menyatakan hasil Plotting yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I yang berada di bidang tanah milik Penggugat, dan Surat Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Nomor: SK-PBG- 637104-24082022-001 tertanggal 24 Agustus 2022 atas nama Tergugat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II tidak berkekuatan hukum;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sejumlah Rp1.247.900,00 (satu juta dua ratus empat puluh tujuh ribu sembilan ratus rupiah):

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara a quo pada agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil yang disampaikan TURUT TERBANDING I dahulu TURUT TERGUGAT I dalam Kontra Memori Banding ini untuk seluruhnya;
2. Menghukum PEMBANDING dahulu TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang dimohonkan banding ini.

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara a quo pada agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor: 61/Pdt.G/2023/PN Bjm tanggal 24 Januari 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya.

Halaman 8 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/PT BJM



Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 612, Surat Ukur Nomor 60/KUT/2001, tanggal 28 Maret 2001, atas nama Doktoranda Hajjah Gusti Anna Offah, terletak di jalan Kuin Utara/Sungai Simpang Layang Komplek Az Zahra, RT 23, dalam satu Sertifikat dibagi menjadi 2 (dua) kavling tanah dengan Nomor Kavling 63 C dan Nomor Kavling 64 C, Kelurahan Kuin Utara, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, ukuran luas tanah 394 m² (tiga ratus sembilan puluh empat meter persegi), dengan batas-batas:
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Hairunisa (pemilik sekarang adalah Yandi Salehin);
 - Sebelah timur berbatas dengan jalanan;
 - Sebelah selatan berbatas dengan tanah milik dr.Paulina Kasih;
 - Sebelah barat berbatas dengan tanah milik Hj.Oman Zainir;
3. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya menyerahkan tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud amar angka 2 (dua) di atas, dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat, dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia;
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari kepada Penggugat, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan berkekuatan tetap sampai dilaksanakan;
6. Menyatakan hasil plotting yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I yang berada di bidang tanah milik Penggugat, dan Surat Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Nomor: SK-PBG-37104-24082022-001

Halaman 9 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/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)



tertanggal 24 Agustus 2022 atas nama Tergugat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II tidak berkekuatan hukum;

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
 8. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sejumlah Rp1.247.900,00 (satu juta dua ratus empat puluh tujuh ribu sembilan ratus rupiah).
2. Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar segala biaya yang timbul atas perkara ini.

Menimbang, bahwa sehubungan dengan keberatan dari Pembanding/Tergugat tersebut, maka Pengadilan Tinggi terlebih dahulu akan mempertimbangkan materi keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding/Tergugat dalam memori bandingannya dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa materi keberatan dari Pembanding/Tergugat pada poin 1 yaitu terkait eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, yang mana menurut Pembanding/Tergugat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya yang tertuang dalam putusan pada halaman 42 alenia pertama sampai dengan halaman 43 tidak ada mempertimbangkan eksepsi kewenangan absolut yang disampaikan oleh Pembanding, Turut Terbanding I maupun Turut Terbanding II, yang mana menurut Pengadilan Tinggi materi keberatan pada poin 1 tersebut tidak beralasan menurut hukum karena materi eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II sudah diputus dan dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama dalam Putusan Sela Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Bjm tanggal 13 September 2023 sehingga Pengadilan Tingkat Pertama tidak perlu lagi mengulang pertimbangan hukum yang terkait materi eksepsi kompetensi absolut yang sudah dipertimbangkan dalam Putusan Sela dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Sela Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Bjm tanggal 13 September 2023 yang telah menolak materi eksepsi kompetensi

Halaman 10 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/PT BJM



absolut yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II karena yang menjadi substansi gugatan dalam perkara a quo adalah terkait sengketa kepemilikan hak atas tanah antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat, maka sungguh pun dalam petitum gugatan ada permohonan untuk pembatalan terkait hasil plotting bidang tanah Tergugat yang dikeluarkan oleh Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Surat Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang dikeluarkan oleh Turut Terbanding I/Turut Tergugat I menurut Pengadilan Tingkat Banding, Pengadilan Negeri Banjarmasin secara absolut berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan materi keberatan Pembanding/Tergugat pada poin 2, 3 dan 4, yang mana yang menjadi substansi materi keberatan Pembanding/Tergugat pada poin 2, 3 dan 4 pada pokoknya Pembanding/Tergugat berpendapat bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama sangatlah keliru karena dalam pertimbangannya telah mengenyampingkan bukti Pembanding/Tergugat (vide bukti T.6) yang merupakan hasil print out dari Aplikasi Sentuh Tanahku milik Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin yang dilakukan pengecekan langsung oleh Pembanding/Tergugat sebelum permasalahan ini naik di persidangan dan Hakim Tingkat Pertama juga sangat keliru yang menyimpulkan bahwa tanah obyek sengketa yang dikuasai Pembanding/Tergugat adalah berasal dari kavling No. C 63 dan C 64 yaitu alas hak dari SHM Nomor 612, yang mana tanah yang dikuasai Pembanding/Tergugat diperoleh dari JAHRIAH istri dari almarhum HANAFLI yang menguasai tanah tersebut sejak dibeli tahun 1992 dari HASBULLAH Nomor kavling C 12 dan C 13, namun Pengadilan Tingkat Pertama hanya dengan melihat alas hak tanah-tanah disampingnya telah berkeyakinan bahwa tanah yang dikuasai Pembanding/Tergugat adalah berasal dari kavling Nomor C 63 dan C 64;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan materi keberatan Pembanding/Tergugat pada poin 2, 3 dan 4 tersebut, maka Pengadilan Tinggi perlu mempertimbangkan apakah materi keberatan yang dikemukakan oleh



Pembanding/Tergugat pada poin 2, 3 dan 4 tersebut cukup beralasan menurut hukum atau tidak, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat atas tanah obyek perkara yang dilakukan oleh Pengadilan Tingkat Pertama serta dihubungkan oleh dalil-dalil yang dikemukakan oleh para pihak, maka dapat diperoleh adanya fakta hukum bahwa pihak Pembanding/Tergugat berdasarkan bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 02314/Kelurahan Kuin Utara atas nama SITI MARDIAH telah mengklaim bahwa obyek tanah miliknya terletak di tanah obyek sengketa, demikian pula pihak Terbanding/Penggugat berdasarkan bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 612/Kelurahan Kuin Utara atas nama Dra. Hj. ANNA OLFAH juga mengklaim tanah miliknya terletak di tanah obyek sengketa, sehubungan dengan hal tersebut maka Pengadilan Tinggi perlu mempertimbangkan siapa yang paling berhak atas tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10, dan bukti T-6 serta bukti P-37 diperoleh adanya fakta hukum bahwa berdasarkan hasil pengecekan bidang tanah melalui Aplikasi Sentuh Tanahku telah ternyata bahwa untuk bidang tanah dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 612/Kelurahan Kuin Utara, Kecamatan Banjar Utara atas nama Dra. Hj. GUSTI ANNA OLFAH belum terplotting oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin, sedangkan untuk bidang tanah dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 02314/Kelurahan Kuin Utara Kecamatan Banjarmasin Utara atas nama SITI MARDIAH sudah terplotting oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin di atas tanah obyek sengketa, adapun yang menjadi penyebab bidang tanah dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 612/Kelurahan Kuin Utara, Kecamatan Banjar Utara atas nama Dra. Hj. GUSTI ANNA OLFAH belum terplotting oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin yaitu sebagai berikut :

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 612/Kelurahan Kuin Utara Kecamatan Banjar Utara atas nama Dra. Hj. GUSTI ANNA OLFAH terbit pada tanggal 13 Februari 2022 (Bukti P-1 atau bukti TT.I-1), yang mana pada saat Terbanding/Penggugat mensertifikatkan tanahnya saat itu belum diberlakukan kebijakan sebagaimana yang diatur dalam Surat Edaran Kepala Badan

Halaman 12 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/PT BJM



Pertanahan Nasional Nomor 13/SE/XII/2017 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Aplikasi Layanan Pertanahan “Sentuh Tanahku” yang mewajibkan setiap Sertifikat yang akan diproses di Kantor Pertanahan harus diplotting terlebih dahulu tanpa kecuali, sehingga bidang tanah milik Terbanding/Penggugat belum terplotting. Plotting adalah proses verifikasi keaslian Sertifikat tanah dengan teknologi GPS, yang bertujuan untuk mengetahui posisi asli lahan di dalam database peta pendaftaran BPN. Plotting bidang tanah merupakan hasil penggambaran ulang secara digital (digitalisasi) Surat Ukur (SU) yang dipetakan ke dalam peta pendaftaran tanah. Selama proses plotting terjadi penyesuaian bentuk, ukuran, atau posisi bidang tanah pada peta pendaftaran, agar peta pendaftaran memiliki kelengkapan spasial dan tidak terdapat overlapping atau bidang tanah yang kosong.

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 02314/Kelurahan Kuin Utara Kecamatan Bajarmasin Utara atas nama SITI MARDIAH terbit pada tanggal 8 Juli 2014 (Bukti T.I-1 atau bukti TT.I-3), yang mana pada saat Pembanding/Tergugat mensertifikatkan tanahnya saat itu sudah diberlakukan kebijakan sebagaimana yang diatur dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13/SE/XII/2017 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Aplikasi Layanan Pertanahan “Sentuh Tanahku” yang mewajibkan setiap Sertifikat yang akan diproses di Kantor Pertanahan harus diplotting terlebih dahulu tanpa kecuali, sehingga dengan diberlakukan kebijakan dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13/SE/XII/2017 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Aplikasi Layanan Pertanahan “Sentuh Tanahku” tersebut secara otomatis sudah terplotting oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin;

Menimbang, bahwa meskipun berdasarkan bukti T-6 atau bukti P-10 telah ternyata bahwa bidang tanah dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 02314/Kelurahan Kuin Utara Kecamatan Bajarmasin Utara atas nama SITI MARDIAH sudah terplotting oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin di atas tanah obyek sengketa, namun untuk memastikan kebenaran fakta tersebut Pengadilan Tinggi perlu mempertimbangkan warkah tanah dan gambar ukur yang diajukan dalam perkara aquo untuk dicocokkan dengan data yuridis dan data



fisik yang tercantum dalam Sertifikat apakah cocok dengan gambar ukur yang dibuat oleh Petugas Ukur dari Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat adalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, dengan berpedoman pada ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, maka untuk memastikan siapa yang paling berhak atas tanah obyek sengketa, Pengadilan Tinggi perlu melihat data yang termuat dalam Warkah Tanah dan Gambar Ukur dari bidang tanah para pihak apakah sesuai dengan data fisik dan data yuridis sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat milik para pihak;

Menimbang, bahwa pengertian “Warkah Tanah” biasanya merujuk kepada warkah pendaftaran tanah yang dimiliki dan digunakan pada lingkungan Badan Pertanahan Nasional yaitu merupakan kumpulan berkas-berkas yang digunakan sebagai dasar dalam penerbitan Sertifikat tanah untuk sebidang tanah;

Menimbang, bahwa menurut Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan “Warkah” adalah dokumen yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang tanah tersebut. Jadi secara umum “Warkah” yang dimaksudkan dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah bukti tertulis yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum pidana maupun perdata untuk diserahkan oleh pemegang hak atau kuasanya ke Kantor Pertanahan sebagai bahan penelitian dan pengumuman data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan untuk selanjutnya disimpan sebagai warkah di Kantor Pertanahan;

Halaman 14 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TT.I-11 berupa Warkah pemberian hak dan penerbitan pertama kali terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 612/Kelurahan Kuin Utara beserta lampirannya diperoleh adanya fakta hukum bahwa riwayat warkah permohonan pendaftaran tanah pertama kali terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 612/Kelurahan Kuin Utara, Kecamatan Banjar Utara, Kota Banjarmasin berdasarkan Surat Keterangan Keadaan Tanah Nomor 05/SK-II-KU/I/1999 tanggal 28 Januari 1999 dan berdasarkan bukti P-46 atau bukti TT.I-13 berupa Gambar Ukur Nomor 60/KUT/01 tanggal 7 September 1999 diperoleh adanya fakta hukum bahwa gambar bidang tanah yang dijadikan sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 612/Kelurahan Kuin Utara yang memuat lokasi bidang tanah dan persetujuan dari pihak yang berbatasan dengan bidang tanah sebagaimana yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 612/Kelurahan Kuin Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan : HAIRUNISA;
- Sebelah Timur berbatas dengan : Jalan.
- Sebelah Selatan berbatas dengan : dr. PAULINA KASIH
- Sebelah Barat berbas dengan : Ny. Hj. OMAN ZAINUR.

Menimbang, bahwa fakta hukum sebagaimana yang tersebut pada bukti P-46 atau TT.I-13 tersebut telah pula diperkuat oleh katerangan saksi SUHARTO yang pada pokoknya menerangkan bahwa batas-batas dari tanah obyek sengketa tersebut adalah sebelah depan berbatas dengan Jalan, sebelah kanan berbatas dengan dr. PAULINA KASIH, sebelah kiri berbatas dengan HAIRUNISA dan saksi juga menerangkan bahwa Bapak saksi pernah meminjam atau menggunakan tanah tersebut untuk bertani dan waktu itu Bapak saksi sering memberi sayur-sayuran kepada Ibu Hj. Gusti Anna Olfah dari hasil bercocok tanam di lokasi tanah tersebut, dimana pada awalnya Bapak saksi yang minta ijin meminjam dengan Hj. Zamrud (Ibu dari Hj. Gusti Anna Olfah) dan setelah itu peminjaman berlanjut dengan Ibu Gusti Anna Olfah dan yang meminjam tanah milik Ibu Gusti Anna Olfah untuk digunakan sebagai lahan bertani adalah Bapak saksi tapi saksi ikut membantu sampai pada saat Covid 19 berhenti bertani di tanah tersebut karena air juga sudah tidak mengalir lagi ke lahan tersebut;

Halaman 15 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/PT BJM



Menimbang, bahwa fakta tersebut di atas telah pula diperkuat oleh keterangan saksi HAIRUNISA yang pada pokoknya menerangkan bahwa posisi tanah saksi berada disebelah utara dari tanah milik Penggugat, dimana sejak tahun 1990 saksi dan Hj. Zamrud (orang tua dari Penggugat) pernah membeli tanah tersebut dengan H. HASBULLAH akan tetapi tanah milik saksi tersebut sudah saksi jual sekitar 20 (dua puluh) tahun yang lalu, menurut saksi tanah yang menjadi obyek sengketa batas-batas yang dahulu yang saksi ketahui yaitu sebelah depannya (Selatan) berbatas dengan tanah milik dr. PAULINA, sebelah Utara tanah milik saksi dan sebelah Barat berbatsan dengan tanah milik H. OMAN ZAIHIR dan saksi pernah bertandatangan pada Surat Pengukuran tanah dalam perkara a quo sebagai saksi batas sebagaimana yang tertera dalam bukti P-46;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 atau bukti TT-I.8 diperoleh adanya fakta hukum bahwa sengketa kepemilikan tanah yang terletak di Kelurahan Kuin Utara, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin antara Terbanding/Penggugat dengan Pemanding/Tergugat atas obyek perkara berupa SHM Nomor 00612/Kelurahan Kuin Utara atas nama Dra.Hj. Gusti Anna Olfah dengan SHM Nomor 02314/Kelurahan Kuin Utara atas nama Siti Mardiah, pernah dilaksanakan mediasi oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin pada tanggal 25 Oktober 2022, yang mana dari hasil mediasi yang dilaksanakan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin tersebut pada pokoknya diperoleh adanya fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan penunjukan masing-masing pihak atas obyek perkara pada saat diadakan penelitian di lapangan diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00612/Kelurahan Kuin Utara atas nama Dra.Hj. Gusti Anna Olfah terdapat indikasi tumpang tindih dengan bidang tanah atas alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 02314/Kelurahan Kuin Utara atas nama Siti Mardiah;
- Bahwa berdasarkan penelitian yang dilakukan terhadap data-data yang berada di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, SHM Nomor 00612 Kelurahan Kuin Utara berasal dari segel yang dibeli dari H. Hasbulah dengan nomor kapling 63 dan 64 blok C sedangkan SHM Nomor 02314 Kelurahan Kuin Utara berasal dari segel yang dibeli dari H. Hasbullah dengan nomor kapling 12 dan 13 blok

Halaman 16 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/PT BJM



C, sehingga diketahui bahwa posisi SHM Nomor 02314 Kelurahan Kuin Utara tidak berada pada lokasi SHM Nomor 00612/Kelurahan Kuin Utara;

- Bahwa pihak Siti Mardiah menginginkan agar pihak Dra. Hj. Gusti Anna Olfah bersedia menjual sebagian dari tanah dimana pihak Siti Mardiah mendirikan bangunan;
- Bahwa mediasi tidak tercapai kesepakatan diantara para pihak karena para pihak tetap pada pendiriannya masing-masing;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana yang telah dikemukakan di atas dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan mediasi yang dilaksanakan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin untuk mendamaikan permasalahan sengketa kepemilikan atas tanah obyek sengketa antara pihak Pembanding/Tergugat dengan pihak Terbanding/Penggugat, maka berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin terhadap data-data yang berada di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin bahwa SHM Nomor 00612 Kelurahan Kuin Utara berasal dari segel yang dibeli dari H. Hasbullah dengan nomor kapling 63 dan 64 blok C sedangkan SHM Nomor 02314 Kelurahan Kuin Utara berasal dari segel yang dibeli dari H. Hasbullah dengan nomor kapling 12 dan 13 blok C, sehingga diketahui bahwa posisi SHM Nomor 02314/Kelurahan Kuin Utara tidak berada pada lokasi SHM Nomor 00612/Kelurahan Kuin Utara, sehingga saat itu pihak Pembanding/Tergugat (SITI MARDIAH) menginginkan agar pihak Dra. Hj. Gusti Anna Olfah bersedia menjual sebagian dari tanah dimana pihak Siti Mardiah mendirikan bangunan, yang mana fakta tersebut membuktikan bahwa sebenarnya pihak Siti Mardiah menyadari bahwa obyek tanah yang telah didirikan bangunan miliknya tersebut bukan tanah miliknya melainkan milik dari Dra. Hj. Gusti Anna Olfah, sehingga pihak SITI MARDIAH mengajukan tawaran kepada Dra. Hj. Gusti Anna Olfah untuk membeli tanah yang telah didirikan bangunan rumah miliknya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-43 berupa Buku Tanah Kavling PT. Herlina Perkasa Banjarmasin Tahun 1992-19996 diperoleh adanya fakta hukum bahwa tanah kavling Nomor 63-64 bok C berbatasan dengan Kavling Nomor 61, 62 blok C milik Dr. PAULINA KASIH dan juga berbatas dengan kavling Nomor 65-66 blok C milik HAIRUNISA, yang mana apabila bukti P-43 tersebut

Halaman 17 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/PT BJM



dihubungkan dengan bukti P-46 atau bukti TT.I-13 telah ternyata bahwa batas-batas dari bidang tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 612/Kelurahan Kuin Utara saling bersesuaian dengan batas-batas bidang tanah sebagaimana yang tersebut pada bukti P-43;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas telah ternyata data fisik dan data yuridis bidang tanah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 612/Kelurahan Kuin Utara atas nama Dra. Hj. Gusti Anna Olfah, dengan ukuran luas 394 m² telah sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Gambar Ukur dari bidang yang bersangkutan, dengan demikian maka pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berkesimpulan bahwa obyek sengketa berada pada kavling No C.63 dan C.64 yang merupakan asal dari obyek tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 612/Kelurahan Kuin Utara adalah sudah tepat sehingga materi keberatan dari Pembanding/Tergugat yang berpendapat bahwa Hakim Tingkat Pertama sangat keliru yang menyimpulkan bahwa tanah obyek sengketa yang dikuasai Pembanding/Tergugat adalah berasal dari kavling No. C 63 dan C 64 yaitu alas hak dari SHM Nomor 612 adalah tidak beralasan menurut hukum dan oleh karenanya dalil keberatan Pembanding/Tergugat pada poin 2, 3 dan 4 haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan warkah tanah dari pihak Pembanding/Tergugat, yang mana berdasarkan bukti TT.I-10 yaitu berupa Warkah pemberian hak dan penerbitan pertama kali terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 02314/Kelurahan Kuin Utara beserta lampirannya diperoleh adanya fakta hukum bahwa warkah permohonan pendaftaran tanah pertama kali terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 02314/Kelurahan Kuin Utara, Kecamatan Banjarmasin Utara berdasarkan Surat Keterangan Keadaan Tanah Nomor 004/SK-II-KU/1993 tanggal 5 Januari 1993, dan berdasarkan bukti TT.I-12 yaitu berupa Print Out Warkah Permohonan Peralihan Hak/Balik Nama (Jual Beli) terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 02314/Kelurahan Kuin Utara beserta lampirannya diperoleh adanya fakta hukum bahwa bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02314/Kelurahan Kuin Utara telah beralih kepemilikan hak atas tanahnya dari JAHRIAH CS kepada SITI

Halaman 18 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/PT BJM



MARDIAH karena Jual Beli berdasarkan Akta Jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yulia Elita, SH.MH. Nomor 47/2021 tanggal 3 Desember 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara aquo karena adanya sengketa kepemilikan atas tanah obyek sengketa antara pihak Pembanding/Tergugat dengan pihak Terbanding/Tergugat, yang mana para pihak berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang dimiliki masing-masing telah mengklaim tanah obyek sengketa sebagai miliknya, yang mana oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 612/Kelurahan Kuin Utara atas nama Dra. Hj. Gusti ANNA OLFAH lebih dulu terbit dibandingkan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02314/Kelurahan Kuin Utara atas nama SITI MARDIAH, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 612/Kelurahan Kuin Utara atas nama Dra. Hj. Gusti ANNA OLFAH terbit pada tanggal 13 Februari 2002, sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02314/Kelurahan Kuin Utara atas nama SITI MARDIAH terbit pada tanggal 8 Juli 2014, maka berpedoman pada sikap Mahkamah Agung yang berpendapat bahwa apabila terdapat Sertifikat ganda atas bidang tanah yang sama, maka bukti hak yang paling kuat adalah Sertifikat yang terbit terlebih dahulu dan sikap Mahkamah Agung tersebut selanjutnya menjadi Yurisprudensi tetap karena telah diterapkan secara konsisten diseluruh putusan dengan permasalahan hukum serta sejak tahun 2015 yaitu antara lain sikap Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 976 K/PDT/2015 tanggal 27 November 2015 yang pada pokoknya berpendapat bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti yang bersifat autentik maka berlaku kaidah hukum bahwa Sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan di atas telah ternyata bahwa materi keberatan Pembanding/Tergugat sebagaimana yang dikemukakan dalam memori banding tidak beralasan menurut hukum dan oleh karenanya materi keberatan dari pembanding/Tergugat tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Bjm tanggal 24 Januari 2024 yang dimohonkan banding

Halaman 19 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/PT BJM



tersebut sudah tepat dan benar sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku atau tidak akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca, meneliti dan mencermati secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Bjm tanggal 24 Januari 2024, termasuk didalamnya mempelajari semua alat bukti dari kedua belah pihak, serta setelah membaca dan mempelajari pula memori banding yang diajukan Kuasa Pembanding semula Tergugat, kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya yang telah menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya dan telah mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian sudah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, karena itu dapat dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa namun demikian Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama yang telah mengabulkan tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) yang dimohonkan oleh pihak Terbanding semula Penggugat, dengan alasan atau pertimbangan bahwa oleh karena bentuk perbuatan yang diwajibkan kepada pihak Tergugat/Pembanding dalam amar putusan tersebut adalah berupa penyerahan tanah obyek sengketa, dan penyerahan tersebut dapat dilakukan secara nyata, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pengenaan uang dwangsom dalam perkara ini kurang tepat karena menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 307 K/Sip/1976 tertanggal 7 Desember 1976 pada pokoknya berpendapat bahwa tuntutan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil jika putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang pasti, sehubungan dengan hal tersebut maka petitum Penggugat/Terbanding pada point 8 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Bjm tanggal 24 Januari 2024 perlu diperbaiki sekedar mengenai tuntutan pembayaran uang

Halaman 20 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/PT BJM



paksa (dwangsom) yang dimohonkan oleh pihak Terbanding/Penggugat, sehingga amar selengkapnya seperti tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat tetap dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Ketentuan-ketentuan dalam Rbg, Undang-undang nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Peraturan Mahkamah Agung RI nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung RI nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara elektronik jo Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI nomor 129/KMA/SK/VIII/2019 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara elektronik jo Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI nomor 271/KMA/SKXII/2019 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Tingkat banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali secara elektronik serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat ;
 - Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Bjm tanggal 24 Januari 2024 sekedar mengenai tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) yang dimohonkan oleh pihak Terbanding/Penggugat sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :
1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 612, Surat Ukur Nomor 60/KUT/2001, tanggal 28 Maret 2001, atas nama Doktoranda Hajjah Gusti Anna Olfah, terletak di jalan Kuin Utara/Sungai Simpang Layang Komplek Az Zahra, RT 23, dalam satu Sertifikat dibagi menjadi 2 (dua) kavling tanah dengan Nomor Kavling 63 C dan Nomor Kavling 64 C,

Halaman 21 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/PT BJM



Kelurahan Kuin Utara, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, ukuran luas tanah 394 m² (tiga ratus Sembilan puluh empat meter persegi), dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Hairunisa (pemilik sekarang adalah Yandi Salehin);
 - Sebelah timur berbatas dengan jalanan;
 - Sebelah selatan berbatas dengan tanah milik dr. Paulina Kasih;
 - Sebelah barat berbatas dengan tanah hak milik Hj. Oman Zainir.
3. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).
 4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya menyerahkan tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud amar angka 2 (dua) di atas, dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat, dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia;
 5. Menyatakan hasil Plotting yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I yang berada di bidang tanah milik Penggugat, dan Surat Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Nomor: SK-PBG-637104-24082022-001 tertanggal 24 Agustus 2022 atas nama Tergugat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II tidak berkekuatan hukum;
 6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
 7. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada hari Jum'at, tanggal 1 Maret 2024 yang terdiri dari KASWANTO, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, H. HERMAWANSYAH, S.H.,M.H. dan VIKTOR PAKPAHAN, S.H.,M.H.,M.Si. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 19 Maret 2024 oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dan dihadiri oleh FACHRIANSYAH NOOR, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang

Halaman 22 dari 23 halaman, Putusan Nomor 21/PDT/2024/PT BJM



berperkara maupun kuasanya, serta Putusan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Banjarmasin pada hari ini juga;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua,

Ttd

H. HERMAWANSYAH, S.H.,M.H.

Ttd

KASWANTO, S.H.,M.H.

Ttd

VIKTOR PAKPAHAN, S.H.,M.H.,M.Si.

Panitera Pengganti,

Ttd

FACHRIANSYAH NOOR, SH.

Perincian biaya perkara :

1. Meterai putusan Rp 10.000,00
 2. Redaksi putusan Rp 10.000,00
 3. Pemberkasan Rp 130.000,00
 - Jumlah Rp 150.000,00
- (seratus lima puluh ribu rupiah)