



**PUTUSAN**

Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

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

Melawan

1. **PEMERINTAH DAERAH PROVINSI KALIMANTAN SELATAN**, beralamat di Jalan Dharma Praja, No.1, Komplek Perkantoran-Trikora, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, 70713 Indonesia, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada H. Syaiful Bahri, S.H.M.H. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 13 Desember 2019 dan Akhmad Fydayeen, S.H.M.Si dan kawan kawan berdasarkan surat kuasa khusus tetanggal13 Desember 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 15 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat I**;
2. **Walikota Banjarbaru**, tempat kedudukan Jalan Panglima Batur No.1, Kota Banjarbaru, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Gugus Sugiarto dan kawan-kawan berdasarkan surat kuasa tertanggal 8 Januari 2020 yan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 9 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat II**;
3. Tim Panitia Pengadaan Tanah, tempat kedudukan di Kantor Pemkot Banjarbaru, selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat III**;
4. Badan Pertanahan Nasional Banjarbaru, tempat kedudukan Jalan Panglima Batur Timur No. 01 Loktabat Utara Kota Banjarbaru, dalam perkara ni memberikan kuasa kepada Alkaf, S.SiT, S.H. dan kawan-kawan berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29 November 2019, yang terdaftar di Kepaniteraa

Halaman 1 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 23 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat IV**;

5. Arya Djaya Saputra, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Kaca Piring VI, No. 12, Rt. 006, Rw. 009, Kelurahan Mawar, Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut ----- **Tergugat V**;

6. M. Nasir, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Benua Anyar No. 67, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan selanjutnya disebut ----- **Tergugat VI**;

7. Drs. H. Sulaiman Kurdi, beralamat di Jalan Jambrol No. 16, Komplek Amaco Rt. 22, Rw. 09, Loktabat, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan selanjutnya disebut ----- **Tergugat VII**;

8. Syaiful Fahri, S.Sos, beralamat di Jalan Taruna Praja Rt.42 Rw. 009 Loktabat, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan selanjutnya disebut **Tergugat VIII**;

9. Ruhyat Abadi, beralamat di Jalan Kaca Piring VI, Rt. 06 Rw.03, Kelurahan Mawar, Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan. selanjutnya disebut ----- **Tergugat IX**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat berdasarkan surat gugatannya tertanggal 21 November 2019 telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah kosong yang dikelilingi pagar beton berdasarkan peralihan dari Indra Irawan, sebagai berikut:
  - a. Surat Perjanjian Jual Beli nomor 7243/Leg/I/2016 tertanggal 25 Januari 2016 yang telah di leges di kantor Notaris Ranti Sylvia, S.H. Notaris di Banjarbaru dan;
  - b. Surat Pindahan Kuasa Nomor 7244/Leg/I/2016 tertanggal 25 Januari 2016 yang telah di leges di kantor Notaris Ranti Sylvia, S.H. Notaris di Banjarbaru

Bahwa sebelumnya atas Surat Kepemilikan Tanah 242/I-15/KC/X/1993 telah beralih kepemilikan dari pemilik asal Haji Muhammad Tafsir kepada Indra Irawan berdasarkan:

- a. Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 157 tertanggal 20 Mei 2010 dibuat dihadapan Notaris Ranti Sylvia, S.H. Notaris di Banjarbaru;

Halaman 2 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb

### 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

- b. Akta Surat Kuasa Nomor 158 tertanggal 20 Mei 2010 dibuat dihadapan Notaris Ranti Sylvia, S.H. Notaris di Banjarbaru.
2. Bahwa Surat Kepemilikan sebagaimana dimaksud adalah Surat Keterangan Hak atas Tanah Nomor 242/I-15/KC/X/1993 atas nama M. TAFSIR yang terletak di Jalan Guntung Kapuk, RT. 23. RW. VIII, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru.  
Dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut:  
Sebelah Selatan : 140 Meter berbatas dengan Gr.M HUSAINI  
Sebelah Timur : 202 Meter berbatas dengan Jalan  
Sebelah Barat : 168 Meter berbatas dengan Jalan PN. ANEKA.T  
Bentuk fisik Tanah Segitiga.  
Dibuat oleh M. Tafsir, diketahui oleh Lurah Cempaka Fahrurraji, B.A., tertanggal 6 Oktober 1993, dan diketahui oleh Camat Cempaka Nomor: 121-PPAT/X-93.
3. Bahwa atas jual Beli Tersebut Penggugat telah membayar secara lunas kepada Indra Irawan sebesar Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), sesuai Perjanjian Jual Beli Akta Notaris Nomor 7243/Leg/I/2016 tertanggal 25 Januari 2016 yang telah di leges di kantor Notaris Ranti Sylvia, S.H. Notaris di Banjarbaru;
4. Bahwa Indra Irawan telah membayar kepada M. Tafsir (almarhum) pada saat beliau masih hidup sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Jual-beli Nomor 157 tertanggal 20 Mei 2010 dibuat dihadapan Notaris Ranti Sylvia, S.H. Notaris di Banjarbaru;
5. Bahwa atas objek tanah telah dibayar Pajak Bumi dan Bangunannya sejak tahun 2006 s/d 2019 kepada Pemerintah Kota Banjarbaru, sebagai ketaatan Penggugat atas aturan hukum yang berlaku dan tindakan untuk memelihara asetnya;
6. Bahwa Penggugat telah membangun pagar untuk mengelilingi lokasi objek tanah yang terbuat dari beton pada sekitar tahun 2015, yang pada saat pembuatan sebesar Rp. 316.800.000 dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Harga bahan dan pembuatan Pagar beton per meter persegi (ditetapkan oleh pemborong) = Rp. 300.000,-
  - b. Panjang Pagar beton yang dibangun = 528 M
  - c. Tinggi pagar beton yang dibangun = 2 MTotal biaya pembuatan = Rp. 300.000,- x 528 x 2 = Rp. 316.800.000,- (tiga ratus enam belas juta delapan ratus ribu rupiah)
7. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2019 secara diam-diam tanpa ada pemberitahuan, pihak Tergugat I telah merusak, menghancurkan, dan meratakan pagar beton Penggugat menggunakan alat berat;

Halaman 3 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa pada tanggal 20 Agustus 2019, atas pembuldoeraan tersebut barulah diinfokan oleh Tergugat I melalui salah satu staf di Dinas Kehutanan, bahwa telah terjadi pembuldoeraan atas dasar 5 (lima) surat kepemilikan tanah milik Tergugat I, disana dinyatakan bahwa surat milik Tergugat I berada persis di atas tanah milik Penggugat;
9. Bahwa pada tanggal 25 September 2019, Penggugat dipertemukan dengan pihak-pihak yang mewakili Pemerintah Daerah Provinsi Kalimantan Selatan (Tergugat I), dan Badan Pertanahan Nasional (Tergugat IV), yang menyatakan bahwa atas objek sengketa Tergugat I mengklaim bahwa tanah tersebut miliknya dan meminta Penggugat untuk menyelesaikannya di Peradilan;
10. Bahwa berdasarkan pertemuan tersebut dicari tahu dan diketahui bahwa Tergugat I telah membeli dan/atau membebaskan tanah dengan pihak-pihak sebagai berikut:  
Pembeli diwakili Tim pembebasan tanah yang terdiri dari:
  - a. Tim Panitia Pengadaan Tanah; (Tergugat III)
  - b. Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru; (Tergugat IV)
  - c. Walikota Banjarbaru. (Tergugat II)Penjual atas 5 (lima) segel tanah diperoleh info sebagai berikut:
  - a. Arya Djaya Saputra;
  - b. M. Nasir;
  - c. Drs. H. Sulaiman Kurdi;
  - d. Syaiful Fahri, S.Sos; dan
  - e. Ruhyat Abadi.
11. Bahwa oleh karenanya Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX masing-masing memiliki peranan yang berbeda akan tetapi sama-sama melakukan perbuatan yang merugikan dan melanggar hak-hak Penggugat;
12. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat apabila dijabarkan memiliki peranan masing-masing sebagai berikut:
  - a. Tergugat V s/d IX  
Bahwa Para Tergugat secara tidak berhak mengklaim memiliki tanah dan menjual tanah milik Penggugat kepada Pihak Tergugat I;
  - b. Tergugat II s/d IV  
Bahwa Para Tergugat tidak teliti, tidak berdasar dan melanggar hak Penggugat, dengan membeli surat tanah yang tidak benar dan tidak berdasar atas objek sengketa;
  - c. Tergugat I  
Bahwa Tergugat I merusak properti berupa Pagar beton milik Penggugat I dan mengklaim kepemilikan tanah milik Penggugat.

Halaman 4 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa semua pihak berperan masing-masing dalam timbulnya kerugian bagi pihak Penggugat.
13. Bahwa oleh karenanya Penggugat merasa perlu ditegaskan melalui peradilan ini, bahwa pemilik sah atas objek sengketa adalah Penggugat untuk terciptanya kepastian hukum dan keadilan;
  14. Bahwa tindakan Para Tergugat mengklaim tanah milik Penggugat dan menghancurkan pagar beton milik Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
  15. Bahwa Penggugat mengalami kerugian secara materi dan immateriil atas tindakan perusakan yang dilakukan oleh Para Tergugat, yakni berupa:
    - a. Kerugian Materiil:
      - Hilangnya Hak untuk menguasai yang apabila dinilai dengan uang senilai pembelian tanah oleh Penggugat yakni sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);
      - PAGAR BETON untuk pembangunan ulang dan pembersihan sisa-sisa runtunan apabila ditaksir sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah);  
(kenaikan harga bahan dan jasa pemborong membangun ditambah pembersihan lahan akibat tumpukan material pagar yang dihancurkan, dari semula Rp. 316.800.000,- saat dibangun)
    - b. Kerugian Imateriil Rp 3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah), karena ulah tidak terpuji Para Tergugat mengklaim, mengganggu dan merusak properti Penggugat, sehingga Penggugat merasa terganggu secara mental maupun moriil.
  16. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Para Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
  17. Bahwa dikarenakan Para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul;
  18. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoerbaarbijvoord*).

Halaman 5 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR

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

Dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Selatan : 140 Meter berbatas dengan Gr.M HUSAINI

Sebelah Timur : 202 Meter berbatas dengan Jalan

Sebelah Barat : 168 Meter berbatas dengan Jalan PN. ANEKA.T

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

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

Dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Selatan : 140 Meter berbatas dengan Gr.M HUSAINI

Sebelah Timur : 202 Meter berbatas dengan Jalan

Sebelah Barat : 168 Meter berbatas dengan Jalan PN. ANEKA.T

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

4. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga surat-surat kepemilikan Tergugat I dan/atau Tergugat V, VI, VII, VIII dan IX atas objek sengketa;
5. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
6. Menghukum Para Tergugat dan semua pihak untuk mengosongkan objek sengketa untuk dikuasai sepenuhnya oleh Penggugat;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Materiil maupun Moriil kepada Penggugat sebesar:
  - a. Kerugian Materiil

Halaman 6 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hilangnya hak penguasaan atas tanah sebesar Rp. 140.000.000,- (Seratus Empat Puluh Juta Rupiah);
- Pagar Beton Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah);
- b. Kerugian Immateriil Rp 3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah).  
yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);
- 8. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
- 9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);
- 10. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

## SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditetapkan pihak Penggugat yang diwakili kuasanya, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV hadir kuasanya. Tergugat VII hadir namun dalam persidangan selanjutnya tidak pernah hadir lagi, sedangkan Tergugat lainnya tidak pernah hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa melalui upaya Mediasi dan dengan kesepakatan para pihak menunjuk Vivi Indrasusi Siregar, S.H.,M.H. sebagai mediator dengan Penetapan tertanggal 23 Desember 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator, ternyata Mediasi yang dilakukan sejak tanggal 23 Desember 2019 sampai dengan 15 Januari 2019 telah gagal mencapai kesepakatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya mendamaikan pihak berperkara tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah gugatan dibacakan, Majelis Hakim menanyakan mengenai gugatannya kepada Penggugat dan Penggugat menyatakan tetap pada maksud gugatannya semula sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan Jawaban sebagai berikut :

Halaman 7 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb

## 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

## Jawaban Tergugat I :

### DALAM EKSEPSI

#### A. Subjek Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I ditujukan kepada PEMERINTAH DAERAH PROVINSI KALIMANTAN SELATAN beralamat di Jalan Dharma Praja, No. 1 Komplek Perkantoran – Trikora, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, 70713, Indonesia (Tergugat I).

2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah berbunyi sebagai berikut :

*“Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.”*

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tersebut di atas, yang dimaksud dengan Pemerintah Daerah adalah bersama-sama dengan DPRD, karena Gugatan Penggugat Pemerintah Daerah Provinsi Kalimantan Selatan, maka dapat ditafsirkan Gugatan Penggugat tersebut tujuannya adalah Pemerintah Daerah Provinsi Kalimantan Selatan dan DPRD Provinsi Kalimantan Selatan dalam hal ini Gubernur Kalimantan Selatan dan Ketua DPRD Provinsi Kalimantan Selatan.

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka jelas Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I yang ditujukan kepada PEMERINTAH DAERAH PROVINSI KALIMANTAN SELATAN merupakan Gugatan yang kabur (*Obscuur Libel*) tentang subjek Tergugat kepada Tergugat I. Seharusnya Gugatan Penggugat kepada Tergugat I ditujukan kepada Gubernur Kalimantan Selatan, bukan kepada PEMERINTAH DAERAH PROVINSI KALIMANTAN SELATAN yang menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang mempunyai pengertian 2 (dua) instansi yaitu Pemerintah Daerah dan DPRD dalam hal ini Gubernur Kalimantan Selatan dan Ketua DPRD Provinsi Kalimantan Selatan yang menjadi subjek Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I, oleh karena itu cukup beralasan Gugatan Penggugat yang kabur (*Obscuur Libel*) subjek terhadap Tergugat I harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijeverklaard*);

#### B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa Penggugat dalam dalil posita Gugatannya pada angka 1 mendalilkan bahwa memperoleh tanah sengketa berdasarkan peralihan dari INDRA IRAWAN, sebagai berikut :

Halaman 8 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 7243/Leg/I/2016 tertanggal 25 Januari 2016 yang telah di leges di Kantor Notaris Ranti Sylvia, S.H. di Banjarbaru dan;
  - b. Surat Pemindahan Kuasa Nomor 7244/Leg/I/2016 tertanggal 25 Januari 2016 yang telah di leges di kantor Notaris Ranti Sylvia, S.H., Notaris di Banjarbaru.
2. Sedangkan INDRA IRAWAN berdasarkan Surat Kepemilikan tanah 242/I-15/KC/X/1993 telah beralih kepemilikan dari pemilik asal HAJI MUHAMMAD TAFSIR berdasarkan :
- a. Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 157 tertanggal 20 Mei 2010 dibuat dihadapan Notaris Ranti Sylvia, S.H., Notaris di Banjarbaru;
  - b. Akta Surat Kuasa Nomor 158 tertanggal 20 Mei 2010 dibuat dihadapan Notaris Ranti Sylvia, S.H., Notaris di Banjarbaru.
3. Bahwa berdasarkan uraian dalil Gugatan Penggugat tersebut di atas, tanah sengketa tersebut telah terjadi hubungan hukum jual beli antara HAJI MUHAMMAD TAFSIR sebagai pemilik awal dijual kepada INDRA IRAWAN pada tahun 2010, kemudian terjadi lagi hubungan hukum jual beli tanah sengketa tersebut antara INDRA IRAWAN dengan RIDUWAN WIJAYA (Penggugat) pada tahun 2016.
4. Bahwa dari kronologis transaksi jual beli tanah sengketa tersebut antara HAJI MUHAMMAD TAFSIR dengan INDRA IRAWAN, kemudian INDRA IRAWAN dengan RIDUWAN WIJAYA (Penggugat) mempunyai hubungan hukum yang erat dan menjual tanah kepada Penggugat bermasalah adanya sengketa saat ini, maka seharusnya pihak penjual tanah kepada Penggugat tersebut harus ditarik sebagai pihak-pihak Tergugat didalam perkara ini, akan tetapi ternyata Gugatan Penggugat tidak menarik HAJI MUHAMMAD TAFSIR dan INDRA IRAWAN sebagai Tergugat-Tergugat dalam perkara ini, maka jelas Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), oleh karena itu cukup beralasan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijeverklaard*).

## C. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa Penggugat dalam dalil Gugatannya pada posita angka 15 dan petitum Gugatan angka 7 yang menuntut Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan Imateriil sebagai berikut :
  - a. Materiil
    - 1) Hilangnya hak untuk menguasai yakni sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah).

Halaman 9 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Pagar beton untuk pembangunan ulangan dan pembersihan sisa-sisa runtuhan yakni sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

b. Imateriil yakni sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

2. Bahwa mencermati dalil-dalil Gugatan tersebut di atas tentang tuntutan kerugian materiil dan imateriil yang ditujukan kepada Para Tergugat dan tidak dimuat juga adanya tuntutan tanggung renteng, maka jelas Gugatan Penggugat dalam hal ini telah kabur (*obscuur libel*) tentang tuntutan ganti kerugian materiil dan imateriil, yang seharusnya berapa besaran yang menjadi tanggung jawab Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, maka jelas Gugatan Penggugat dalam hal tuntutan ganti rugi materiil dan imateriil tersebut yang ditujukan kepada Para Tergugat begitu saja tanpa memberikan rincian secara jelas dan pasti yang ditanggung oleh masing-masing Tergugat tersebut, maka jelas Gugatan Penggugat yang demikian adanya merupakan Gugatan yang kabur (*obscuur libel*), cukup beralasan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*).

#### D. Gugatan Penggugat Keliru Objek Tanah Yang Digugat

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan, dia pemilik tanah berdasarkan Surat Kepemilikan tanah 242/I-15/KC/X/1993 telah beralih kepemilikan dari pemilik asal HAJI MUHAMMAD TAFSIR, letak tanahnya di Jalan Guntung Kapuk RT. 23 RW. VIII Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru, sedangkan tanah yang dikuasai oleh Tergugat untuk kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan yang dibebaskan dan telah diganti rugi dari pemilik asal 1) ARYA DJAYA SAPUTRA, 2) M. NASIR, 3) Drs. SULAIMAN KURDI, 4) SYAIFUL FAHRI, S.Sos dan 5) RUHYAT ABADI, masing-masing berdasarkan: 1) Surat Keterangan Tanah Nomor 85 /I-15/KC/170/2003, 2) Surat Keterangan Tanah Nomor 86 /I-15/KC/170/2003, 3) Surat Keterangan Tanah Nomor 88 /I-15/KC/170/2003, 4) Surat Keterangan Tanah Nomor 90 /I-15/KC/170/2003, 5) Surat Keterangan Tanah Nomor 87 /I-15/KC/170/2003.
2. Bahwa semua tanah yang dibebaskan oleh Tergugat I terletak di jalan Aneka Tambang RT. 03 RW. 01 Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru. Sedangkan berdasarkan Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0397 Tahun 2006 tentang Penetapan Rencana Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru bahwa rencana kawasan perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru yaitu di kawasan Gunung Upih dan sekitarnya Kecamatan Banjarbaru, di Kawasan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kampung Sungai Rancah Kecamatan Cempaka di Kawasan Jalan Trikora Kecamatan Banjarbaru.

3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas tanah Penggugat yang digugatnya tidak sama letaknya dengan tanah yang dikuasai Tergugat I terutama tanah Penggugat terletak di jalan Guntung Kapuk RT. 23 RW. VIII Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru, sedangkan tanah yang dikuasai Tergugat I terletak di Jalan Aneka Tambang RT. 03 RW. 01 Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru.
4. Bahwa juga di dalam Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0397 Tahun 2006 tentang Penetapan Rencana Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru tidak ada termasuk rencana kawasan yang terletak di jalan Guntung Kapuk RT. 23 RW. VIII Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru yang didalihkan Penggugat sebagai letak tanahnya.
5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas tanah yang digugat oleh Penggugat tidak berada di lokasi kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan yang dikuasai oleh Tergugat I saat ini, maka cukup beralasan Gugatan Penggugat telah keliru objek tanah yang digugat, Gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijeverklaard*).

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijeverklaard*);
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa-apa yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi, mohon dianggap terulang dan termuat kembali pada bagian Pokok Perkara ini sepanjang bersesuaian dan relevan;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil atau alasan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan tertanggal 21 November 2019, karena tidak berdasar dan tidak mempunyai alasan hukum yang kuat terkecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I menguasai dan memiliki tanah tersebut berdasarkan Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0397 Tahun 2006 tentang Penetapan Rencana Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan

Halaman 11 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan di Banjarbaru seluas ±500 Ha yang berada di kawasan Gunung Upih dan sekitarnya pada Kecamatan Banjarbaru dan di kawasan Kampung Sungai Rancah Kecamatan Cempaka dan kawasan Jalan Trikora Kecamatan Banjarbaru. Kawasan tersebut dalam realisasinya sudah dibebaskan dan sudah diganti rugi kepada masyarakat yang mempunyai hak atas tanah tersebut berdasarkan bukti-bukti surat kepemilikan tanah tersebut.

4. Bahwa Tergugat I menguasai dan memiliki tanah untuk kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru yang disengketakan sekarang ini adalah berdasarkan alas hak yang kuat dan berdasarkan bukti-bukti surat yang sah, berdasarkan prosedur hukum yang berlaku karena tanah tersebut, Tergugat I dapatkan berdasarkan dari pembebasan tanah dan sudah diganti rugi kepada :

- a. ARYA DJAYA SAPUTRA berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor 85 /I-15/KC/170/2003 tanggal 05 Agustus 2003 yang dibuat oleh Lurah Cempaka dan diketahui Camat Cempaka serta Ketua RT. 03 RW. 01, luas tanah seluruhnya 2.660 m<sup>2</sup>, adapun riwayat tanah berasal dari izin pembukaan tanah Nomor II-B-21-98/C/78 tanggal 1 Juni 1978 atas nama ARYA DJAYA dan izin pembukaan tanah Nomor II-E 21-96/C/78 tanggal 1 Juni 1978 atas nama MISJUARIYAH yang kemudian dihibahkan kepada ARYA DJAYA SAPUTRA sejak tanggal 23 Juni 2003 sampai saat ini dikuasai secara terus-menerus serta tidak dalam keadaan sengketa dan telah dilakukan pelepasan hak atas tanah sebagaimana dalam Surat Pernyataan tertanggal 30 Desember 2008 dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru.
- b. M. NASIR berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor 86 /I-15/KC/170/2003 tanggal 05 Agustus 2003, yang dibuat oleh Lurah Cempaka dan diketahui Camat Cempaka serta Ketua RT. 03 RW. 01, luas tanah seluruhnya 2.272 m<sup>2</sup>, adapun riwayat tanah berasal dari izin pembukaan tanah Nomor II-B-21-103/C/78 tanggal 1 Juni 1978 atas nama HAMIDAN dan Izin Pembukaan Tanah Nomor: II-B-96/C/78 tanggal 1 Juni 1978 atas nama MISJUARIYAH yang kemudian dihibahkan kepada M. NASIR sejak tanggal 23 Juni 2003 sampai saat ini dikuasai secara terus-menerus serta tidak dalam keadaan sengketa dan telah dilakukan pelepasan hak atas tanah sebagaimana dalam Surat Pernyataan tertanggal 30 Desember 2008 dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru.
- c. Drs. SULAIMAN KURDI berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor 88/I-15/KC/170/2003 tanggal 05 Agustus 2003, yang dibuat oleh Lurah Cempaka dan diketahui Camat Cempaka serta Ketua RT. 03 RW. 01, luas tanah seluruhnya 2.421 m<sup>2</sup>, adapun riwayat tanah berasal dari tanah perkebunan

Halaman 12 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb

#### 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)



yang menurut pengakuan pihak bersangkutan berasal dari izin pembukaan tanah Nomor II-B-21-104/C/78 tanggal 1 Juni 1978 atas nama SYAMSUL BAHRI yang kemudian dihibahkan kepada Drs. SULAIMAN KURDI sejak tanggal 23 Juni 2003 sampai saat ini dikuasai secara terus-menerus serta tidak dalam keadaan sengketa dan telah dilakukan pelepasan hak atas tanah sebagaimana dalam Surat Pernyataan tertanggal 30 Desember 2008 dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru.

d. SYAIFUL FAHRI, S.Sos berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor 90/I-15/KC/170/2003 tanggal 05 Agustus 2003, yang dibuat oleh Lurah Cempaka dan diketahui Camat Cempaka serta Ketua RT. 03 RW. 01, luas tanah seluruhnya 3.975 m<sup>2</sup>, adapun riwayat tanah berasal dari izin pembukaan tanah Nomor II-B-21-104/C/78 tanggal 1 Juni 1978 atas nama SYAMSUL BAHRI yang kemudian dihibahkan kepada SYAIFUL FAHRI, A.Ma, S.Sos sejak tanggal 23 Juni 2003 sampai saat ini dikuasai secara terus-menerus serta tidak dalam keadaan sengketa dan telah dilakukan pelepasan hak atas tanah sebagaimana dalam Surat Pernyataan tertanggal 30 Desember 2008 dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru.

e. RUHYAT ABADI berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor 87/I-15/KC/170/2003 tanggal 05 Agustus 2003, yang dibuat oleh Lurah Cempaka dan diketahui Camat Cempaka serta Ketua RT. 03 RW. 01, luas tanah seluruhnya 5.633 m<sup>2</sup>, adapun riwayat tanah berasal dari izin pembukaan tanah Nomor II-B-21-103/C/78 tanggal 1 Juni 1978 atas nama HANIFAH yang kemudian dihibahkan kepada RUHYAT ABADI sejak tanggal 23 Juni 2003 sampai saat ini dikuasai secara terus-menerus serta tidak dalam keadaan sengketa dan telah dilakukan pelepasan hak atas tanah sebagaimana dalam Surat Pernyataan tertanggal 30 Desember 2008 dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru.

5. Bahwa dalil Penggugat dia pemilik tanah sengketa yang digugat sekarang ini adalah tidak beralasan dan tidak berdasar karena peralihan hak dan jual beli tanah antara Penggugat dengan INDRA IRAWAN sebagaimana :

a. Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 7243/Leg/I/2016 tertanggal 25 Januari 2016 yang telah di leges di Kantor Notaris Ranti Sylvia, S.H. di Banjarbaru dan;

b. Surat Pemindahan Kuasa Nomor 7244/Leg/I/2016 tertanggal 25 Januari 2016 yang telah di leges di kantor Notaris Ranti Sylvia, S.H., Notaris di Banjarbaru.

Bahwa mencermati jual beli tanah antara Penggugat dengan INDRA IRAWAN tersebut di atas dilakukan di bawah tangan dan hanya di leges saja dihadapan Notaris Ranti Sylvia, S.H. di Banjarbaru, artinya jual beli tersebut bukan merupakan jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris. Oleh karena itu jual



beli tanah Penggugat tersebut merupakan jual beli di bawah tangan tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau setidaknya jual beli tanah tersebut dihadapan Kepala Desa atau Lurah berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 554K/Sip/1979 tanggal 26 Juni 1979 “berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah setidaknya dihadapan kepala desa yang bersangkutan” juga Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 148/1954 Pdt tanggal 5 Januari 1955 “Jual beli tanah dalam lingkungan hukum adat dianggap sah apabila dilakukan dimuka kepala desa yang bersangkutan”.

Bahwa karena ternyata jual beli tanah antara Penggugat dengan INDRA IRAWAN dilakukan dibawah tangan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini Notaris/PPAT atau camat/PPAT dan setidaknya dihadapan Kepala Desa atau Lurah sebagaimana disyaratkan oleh Peraturan tersebut di atas dan Yurisprudensi Putusan Pengadilan, maka jelaslah sudah jual beli tanah Penggugat dengan INDRA IRAWAN adalah tidak sah menurut hukum, oleh karena itu juga Penggugat dalam hal ini tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan Gugatan dalam perkara ini, maka cukup beralasan Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya dan Tergugat I dalam hal ini tidak dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat yang tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali.

6. Bahwa dalil Penggugat dia sebagai pemilik tanah sengketa berdasarkan jual beli tanah dengan INDRA IRAWAN pada tahun 2016, jelas tidak beralasan dan tidak berdasar, karena Tergugat I memiliki dan menguasai tanah tersebut melalui pembebasan tanah sejak tahun 2003 dan telah dibayar kepada masyarakat pemilik asal sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2009 dan peralihan hak tanah tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum karena dilakukan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru. Berarti Tergugat I menguasai dan memiliki tanah sengketa tersebut sejak tahun 2006, sedangkan Penggugat melakukan jual beli tanah dengan INDRA IRAWAN pada tahun 2016. jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat adalah terlebih dahulu Tergugat I menguasai dan memiliki tanah tersebut sejak tahun 2006 sampai dengan 2009. Hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat sebagai pembeli yang tidak cermat dan tidak beritikad baik, karena sudah jelas-jelas tanah tersebut dikuasai lebih dahulu oleh Tergugat I, seharusnya Penggugat sebelum membeli meneliti terhadap tanah tersebut akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat secara baik dan cermat. Kemudian menurut



Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1816K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan: *"bahwa pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikad buruk (Bad Faith) dan tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah"*. Oleh karena itu dalil-dalil Gugatan Penggugat tentang Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak beralasan dan tidak berdasar, oleh karenanya cukup beralasan agar dalil Penggugat tersebut ditolak seluruhnya.

7. Bahwa dalil Penggugat pada angka 11 dan 12 mendalilkan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar dan tidak beralasan, karena Tergugat I telah melakukan pembebasan tanah sudah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Tergugat I melakukan pembayaran atau ganti rugi bidang tanah hak milik yang telah terdata dalam peta bidang tanah area rencana perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan Tahun 2004 di Banjarbaru seluas  $\pm$  500 Ha pada Panitia Pembebasan Tanah Kota Banjarbaru dalam hal ini Tergugat III, yang telah ditetapkan di Kawasan Gunung Upih Kecamatan Banjarbaru Kota, Kawasan Kampung Sungai Rancah Kecamatan Cempaka dengan harga sesuai dengan Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru. Ternyata Penggugat dalam hal ini pemilik asal tanah HAJI MUHAMMAD TAFSIR berdasarkan Surat Keterangan Hak Atas Tanah 242/I-15/KC/X/1993 tidak ada terdata di dalam peta bidang tanah, area rencana Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan Tahun 2004 di Banjarbaru. Hal ini membuktikan tanah milik Penggugat tersebut memang tidak termasuk didalam area pembebasan tanah tersebut dan HAJI MUHAMMAD TAFSIR sendiri sebagai pemilik awal tidak pernah juga mendaftarkan tanahnya pada saat dilakukan pembebasan tanah sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2009. Berdasarkan fakta tersebut tidak ada alasan hukum dalil Penggugat tentang perbuatan melawan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut, untuk itu cukup beralasan dalil-dalil Penggugat tersebut agar ditolak dan dikesampingkan.
8. Bahwa berdasarkan bukti Surat Keterangan Tanah yang Tergugat I bebaskan dan telah diganti rugi masing-masing kepada 1) ARYA DJAYA SAPUTRA (Tergugat V) , 2) M. NASIR (Tergugat VI) 3) Drs. SULAIMAN KURDI (Tergugat VII), 4) SYAIFUL FAHRI, S.Sos (Tergugat VIII), dan 5) RUHYAT ABADI (Tergugat IX), sudah jelas penguasaan tanah sebagaimana dalam riwayat tanah tersebut berasal dari Izin Pembukaan Tanah sejak tahun 1978 yang dikuasai oleh pemilik asal secara terus menerus, sedangkan tanah Penggugat yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didalilkannya penguasaan tanah sejak tahun 1993. Dari fakta tersebut penguasaan tanah lebih dahulu dikuasai oleh pemilik asal dari tanah-tanah yang Tergugat I bebaskan tersebut, oleh karena itu tidak beralasan kalau Penggugat mendalihkan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum menguasai tanahnya, maka cukup beralasan pula dalil-dalil Penggugat tersebut agar ditolak dan dikesampingkan.

9. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 30 Desember 2008 yang dilakukan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru oleh 1) ARYA DJAYA SAPUTRA (Tergugat V) , 2) M. NASIR (Tergugat VI) 3) Drs. SULAIMAN KURDI (Tergugat VII), 4) SYAIFUL FAHRI, S.Sos (Tergugat VIII), dan 5) RUHYAT ABADI (Tergugat IX) menyatakan menjamin Pihak Tergugat I baik sekarang maupun dikemudian hari tidak akan mendapat tuntutan apapun dari pihak manapun beserta ahli warisnya dan membebaskan Pihak Tergugat I dari segala tuntutan atau gugatan tersebut. Berdasarkan Surat Pernyataan Akta Pelepasan Hak tersebut, maka terhadap Tergugat I tidak ada alasan Penggugat mengajukan Gugatan tersebut, oleh karena Tergugat I tidak dapat dipertanggungjawabkan dan sudah membayar ganti rugi pembebasan tanah tersebut kepada Tergugat V, VI, VII, VIII dan IX berdasarkan bukti kepemilikan tanah yaitu surat keterangan tanah yang sah dibuat oleh Lurah Cempaka dan diketahui oleh Camat Cempaka serta peralihan haknya dilakukan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru. Berdasarkan hal tersebut, maka jelas tidak ada bukti dan fakta Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dalam penguasaan tanah sengketa tersebut, maka cukup beralasan dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam hal ini agar ditolak seluruhnya.

10. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita angka 7, dan angka 8, adalah tidak beralasan dan tidak berdasar karena sebenarnya Penggugat sendiri yang melakukan perbuatan melawan hukum membangun pagar terbuat dari beton di atas tanah yang dikuasai Tergugat I dan sudah dilakukan pembebasan sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2009 dan tanah Penggugat sebenarnya tidak berada di lokasi area rencana Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana dalam Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0397 Tahun 2006 tentang Penetapan Rencana Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru, jadi hak Tergugat I untuk menguasai dan membersihkan tanah yang sudah dibebaskan dan diganti rugi tersebut.

Bahwa lebih jelas lagi dalil Penggugat pada posita urutan angka 6, menyatakan bahwa Penggugat telah membangun pagar beton sekitar tahun 2015,

Halaman 16 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb

#### 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)



sedangkan jual beli tanah tersebut antara Penggugat dengan INDRA IRAWAN pada tahun 2016, sehingga terlihat Penggugat membangun pagar beton sebelum dilakukannya jual beli dengan INDRA IRAWAN. Perbuatan Penggugat membangun pagar beton tersebut sebagai perbuatan tidak sah dan melawan hukum. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka tidak ada alasan mendalilkan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya dalil-dalil Penggugat tersebut cukup beralasan agar ditolak seluruhnya.

11. Bahwa dalil Penggugat tentang Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum dalam menguasai tanah sengketa adalah tidak beralasan dan tidak berdasar karena tanah yang digugat Penggugat sebenarnya tidak berada di kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana dalam Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0397 Tahun 2006 tentang Penetapan Rencana Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru. Hal tersebut dapat terlihat sebagai berikut :
  - a. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan, dia pemilik tanah berdasarkan Surat Kepemilikan tanah 242/I-15/KC/X/1993 telah beralih kepemilikan dari pemilik asal HAJI MUHAMMAD TAFSIR, letak tanahnya di Jalan Guntung Kapuk RT. 23 RW. VIII Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru, sedangkan tanah yang dikuasai oleh Tergugat I untuk kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan yang dibebaskan dan telah diganti rugi dari pemilik asal: 1) ARYA DJAYA SAPUTRA, 2) M. NASIR, 3) Drs. SULAIMAN KURDI, 4) SYAIFUL FAHRI, S.Sos dan 5) RUHYAT ABADI, masing-masing berdasarkan: 1) Surat Keterangan Tanah Nomor 85 /I-15/KC/170/2003, 2) Surat Keterangan Tanah Nomor 86 /I-15/KC/170/2003, 3) Surat Keterangan Tanah Nomor 88 /I-15/KC/170/2003, 4) Surat Keterangan Tanah Nomor 90 /I-15/KC/170/2003, 5) Surat Keterangan Tanah Nomor 87 /I-15/KC/170/2003.
  - b. Bahwa semua tanah yang dibebaskan oleh Tergugat I terletak di jalan Aneka Tambang RT. 03 RW. 01 Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru. Sedangkan berdasarkan Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0397 Tahun 2006 tentang Penetapan Rencana Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru bahwa rencana kawasan perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru yaitu di kawasan Gunung Upih dan sekitarnya Kecamatan Banjarbaru, di Kawasan Kampung Sungai Rancah Kecamatan Cempaka di Kawasan Jalan Trikora Kecamatan Banjarbaru.
  - c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas tanah Penggugat yang digugatnya tidak sama letaknya dengan tanah yang dikuasai Tergugat I



terutama tanah Penggugat terletak di jalan Guntung Kapuk RT. 23 RW. VIII Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru, sedangkan tanah yang dikuasai Tergugat I terletak di Jalan Aneka Tambang RT. 03 RW. 01 Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru.

d. Bahwa juga di dalam Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0397 Tahun 2006 tentang Penetapan Rencana Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru tidak ada termasuk rencana kawasan yang terletak di jalan Guntung Kapuk RT. 23 RW. VIII Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru yang didalihkan Penggugat sebagai letak tanahnya.

e. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas tanah yang digugat oleh Penggugat tidak berada di lokasi kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan yang dikuasai oleh Tergugat I saat ini.

Maka cukup beralasan dalil Penggugat tentang perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I agar ditolak dan dikesampingkan, karena Tergugat I tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

12. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas sebagaimana dalam posita angka 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 dan 10 di atas, maka jelas tidak ada bukti dan fakta Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum dalam menguasai dan memiliki tanah sengketa sebagaimana yang telah didalihkan Penggugat secara tidak beralasan dan tidak berdasar, oleh karena itu cukup beralasan agar dalil dan Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya.

13. Bahwa dalil Penggugat pada posita angka 13 dan petitum angka 7 tentang tuntutan ganti rugi materiil dan imateriil adalah tidak beralasan dan tidak berdasar, karena sebagaimana Tergugat I uraikan pada posita angka 3 sampai dengan angka 11, Tergugat I tidak ada perbuatan melawan hukum dan memang tanah Penggugat yang didalikhannya tidak berada di lokasi tanah yang dibebaskan oleh Tergugat I sebagaimana dalam Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0397 Tahun 2006 tentang Penetapan Rencana Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru, maka kalau ada kerugian materiil dan imateriil tersebut itu adalah resiko Penggugat sendiri dengan penjual tanah INDRA IRAWAN dan HAJI MUHAMMAD TAFSIR sebagai pemilik awal yang tidak ada hubungan hukumnya dengan Tergugat I, oleh karena itu tuntutan ganti rugi materiil dan imateriil tersebut cukup beralasan hukum agar ditolak seluruhnya.

14. Bahwa karena Tergugat I sebagaimana diuraikan di atas tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum dalam menguasai tanah sengketa lokasi Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru, maka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuntutan Penggugat tentang Uang Paksa (*Dwangsom*) serta tuntutan putusan dilaksanakan lebih dahulu (*Uitvoerbaarbijvoorrad*) maka cukup beralasan juga agar ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

## Jawaban Tergugat II:

DALAM EKSEPSI :

### A. PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Bahwa dalam posita nomor 10 perkara ini Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I telah membeli dan/atau membebaskan tanah dengan pihak-pihak :

1. Tim Pengadaan Tanah
2. Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru
3. Walikota Banjarbaru

Berdasarkan pihak yang disebut maka gugatan Penggugat kurang pihak (tidak lengkap/ *Exceptio Plurium Litis Consortium*), yaitu Notaris/PPAT yang memfasilitasi penjualan tanah.

### B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa dalam gugatannya pada posita angka 11 halaman 5, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II memiliki peranan yang berbeda, apa maksud dari peranan yang berbeda, sehingga gugatan Penggugat kabur/ obscur libel.

C. Bahwa Tergugat II tidak pernah membeli surat tanah, sedangkan yang membeli tanah adalah Tergugat I, Tergugat II hanya sebagai Anggota Tim Pengadaan Tanah, jadi tuduhan sebagaimana tertulis pada angka 12 huruf b adalah sama sekali tidak benar

### D. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KUHPperdata.

Bahwa Tergugat I menguasai bidang tanah dengan cara melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata adalah tidak benar.

Halaman 19 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan DALAM JAWABAN TERGUGAT II di atas, wajar menurut hukum apabila JAWABAN TERGUGAT II dapat diterima seluruhnya.

E. Bahwa kerugian secara materi dan immaterial sebagaimana disebutkan oleh Penggugat adalah tidak beralasan hukum sama sekali, maka patut untuk ditolak.

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak seluruh dalil-dalil Penggugat;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara.

## Jawaban Tergugat IV:

DALAM EKSEPSI

1. *Error in Persona*, bahwa Tergugat keliru menarik Tergugat IV sebagai salah satu pihak (*Gemis Aanhoedanigheid*). Objek sengketa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat sendiri bukan alas hak yang berupa Sertifikat Haki Milik (SHM), masih berupa alas hak Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), sehingga gugatan *a quo* sudah sepatutnya secara hukum tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. *Obscuur Libel*, bahwa gugatan *a quo* kabur, sebabaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita tidak jelas perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat IV hingga merugikan diri Penggugat, dan dasar hukum yang dilanggar oleh Tergugat IV, sehingga gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan di atas, mohon kiranya untuk dapat dianggap terulang kembali dalam jawaban mengenai pokok perkara ini, sepanjang relevan dan ada hubungannya dengan jawaban mengenai pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak semua dalil Penggugat khususnya yang berkaitan dengan pokok perkara, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Tergugat IV;
3. Bahwa sebagaimana yang dimaksud dalam poin 12 huruf b halaman 5 : "*Bahwa Para Tergugat tidak teliti, tidak berdasar dan melanggar hak Penggugat, dengan membeli surat tanah yang tidak benar dan tidak berdasar atas objek sengketa*", apa yang didalilkan Penggugat tersebut sangat tidak tepat dan tidak sesuai

Halaman 20 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan fakta yang sebenarnya, segala macam hal yang berhubungan dengan transaksi jual-beli bidang tanah adalah merupakan kewenangan dari Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan (Tergugat I) dan Tim Panitia Pengadaan Tanah (Tergugat III);

4. Bahwa Tergugat IV tidak perlu menanggapi dalil gugatan Penggugat lainnya karena tidak berkaitan langsung dengan diri Tergugat IV;

Bahwa Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon menjatuhkan putusan yang sedil-adilnya.

## Jawaban Tergugat VII:

1. Bahwa benar terdapat surat tanah atas nama saya di sekitar lokasi obyek sengketa;
2. Bahwa tanah tersebut berasal dari pemberian rekan kerja saya pada saat masih berdinis di salah satu dinas di lingkungan Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan;
3. Bahwa untuk pembuatan segel/surat tanah, saya telah menandatangani surat tanah tersebut;
4. Bahwa sejak penandatanganan segel saya tidak pernah lagi memegang surat tanah tersebut;
5. Bahwa saya tidak pernah mengalihkan kepemilikan saya atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Pihak Penggugat telah menyampaikan Replik tertulis pada persidangan tanggal 17 Februari 2020 dan Para Tergugat telah menyampaikan duplik pada persidangan tanggal 24 Februari 2020, yang isinya untuk menyingkat putusan ini tidak diuraikan di bawah ini, melainkan tertuang dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Berita Acara Persidangan harus dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;



Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Hak Atas Tanah milik Penggugat, selanjutnya diberi tanda----- P.1;
2. Fotokopi sesuai asli Akta Notaris Nomor 157 Tertanggal 20 Mei 2010, selanjutnya diberi tanda ----- P.2;
3. Fotokopi sesuai asli Akta Notaris Nomor 158 Tertanggal 20 Mei 2010 selanjutnya diberi tanda ----- P.3;
4. Fotokopi sesuai asli Akta Notaris Nomor 7243/Leg/I/2016 Tertanggal 25 Januari 2016 selanjutnya diberi tanda ----- P.4;
5. Fotokopi sesuai asli Akta Notaris Nomor 7244/Leg/I/2016 Tertanggal 25 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda ----- P.5;
6. Fotokopi sesuai asli Kwitansi pembayaran dari Indra Irawan kepada M. Tafsir, selanjutnya diberi tanda ----- P.6;
7. Fotokopi sesuai asli Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, selanjutnya diberi tanda ----- P.7;
8. Fotokopi sesuai foto Lokasi objek Sengketa yang dikelilingi pagar, selanjutnya diberi tanda ----- P.8;
9. Fotokopi sesuai foto Lokasi objek Sengketa setelah pagar rubuh, selanjutnya diberi tanda ----- P.9;
10. Fotokopi tanpa asli Buku Register tanah Kelurahan Cempaka tahun 2003, selanjutnya diberi tanda -----P.10;
11. Fotokopi tanpa asli Peta Tanah milik Tergugat I dan Penggugat, selanjutnya diber tanda -----P.11;
12. Fotokopi tanpa asli SHM Nomor 1366, selanjutnya diber tanda -----P.12;
13. Fotokopi tanpa asli Surat Keterangan Hak Atas Tanah Nomor 243/I-15/KC/IX/1993, selanjutnya diber tanda -----P.13;
14. Fotokopi sesuai asli Kuitansi Pelunasan kepada H.M. Tafsir sebesar 5 Juta Rupiah, selanjutnya diberi tanda -----P.14;
15. Fotokopi sesuai asli Kuintansi Pelunasan kepada Indra Irawan sebesar 140 Juta Rupiah, selanjutnya diberi tanda -----P.15;
16. Fotokopi tanpa asli KTP H.M Tafsir, selanjutnya diberi tanda -----P.16;
17. Fotokopi tanpa asli Surat Keterangan Kematian H.M Tafsir, selanjutnya diberi tanda -----P.17;
18. Fotokopi tanpa asli Kartru Keluarga H.M Tafsir dan Muhammad, selanjutnya diberi tanda -----P.18;
19. Fotokopi tanpa asli Akta Kelahiran Muhammad, selanjutnya diberi tanda --P.19;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotokopi tanpa asli Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah Objek Sengketa Oleh H.M. Tafsir, selanjutnya diberi tanda -----P.20;
21. Fotokopi tanpa asli Surat Pernyataan H.M. Tafsir, selanjutnya diberi tanda P.21;
22. Fotokopi tanpa asli SHM Nomor 3375 atas nama Nurul Hartini, selanjutnya diberi tanda -----P.22;
23. Fotokopi tanpa asli SHM Nomor 10545 atas nama Nurul Hartini, selanjutnya diberi tanda -----P.23;
24. Fotokopi tanpa asli SHM Nomor 558 atas nama Rudy Endang Suherman, selanjutnya diberi tanda -----P.24;
25. Fotokopi tanpa asli Gambar Lokasi Objek Sengketa, selanjutnya diberi tanda -----P.25;
26. Fotokopi tanpa asli Gambar Lokasi Objek Sengketa, selanjutnya diberi tanda -----P.26;
27. Fotokopi sesuai asli Salinan buku Register Kelurahan Cempaka, selanjutnya diberi tanda -----P.27;
28. Asli Surat Pernyataan H. Hormansyah, selanjutnya diberi tanda -----P.28;
29. Fotokopi tanpa asli Surat Perjanjian Kerja Waktu Tertentu tertanggal 23 Juni 2016 atas nama INDRA IRAWAN, selanjutnya diberi tanda -----P.29;
30. Fotokopi sesuai asli Surat Perjanjian Kerja Waktu Tertentu tertanggal 28 Februari 2020 atas nama INDRA IRAWAN, selanjutnya diberi tanda -----P.30;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa fotocopy bukti P.1 sampai dengan P.19, P.27, P.28 dan P.30 telah sesuai dengan Aslinya, serta bukti P.20 sampai dengan P.26 dan P.29 telah sesuai dengan fotokopinya, dimana bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Turut Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalilnya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang menerangkan di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :

## 1. Nurul Hartini

- Bahwa saksi mengerti permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah tentang tanah di belakang kantor Gubernur Kalsel;
- Bahwa saksi mengetahui, baru saja, setelah dilakukan pemeriksaan setempat;
- Bahwa saksi tahu obyek sengketa karena berhadapan dengan tanah saksi;

Halaman 23 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



- Bahwa obyek sengketa berbatas dengan jalan aneka tambang dan jalan setapak yang berseberangan dengan tanah saksi, batas lainnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui arah mata angin di tempat tersebut;
- Bahwa saksi membeli tanah miliknya dari Drs. Makmur Muhammad Gani tahun 2006, sudah bersertifikat nomor 3375 tahun 2002 seluas 7236 meter persegi;
- Bahwa sebagian tanah saksi tersebut terkena pembebasan oleh propinsi tahun 2008, sehingga tanah saksi sekarang tersisa 2944 dengan sertifikat nomor 545 tahun 2016;
- bahwa setahu saksi itu pembebasan yang kedua, yang pertama tahun 2006;
- Bahwa menurut orang-orang di tempat tersebut, obyek sengketa milik Pak Tafsir, tetapi saksi tidak pernah bertemu Pak Tafsir dan tidak tahu surat-suratnya;
- Bahwa saksi tidak pernah mengolah tanah miliknya;
- Bahwa setahu saksi, tanah saksi berbatas dengan tanah Kapten Rudi, Suparno dan haji Saleh di sebelah kanan dan kiri;
- Bahwa setahu saksi di obyek sengketa dahulu ada pagar tidak permanen, tetapi kemudian ada pagar permanen dari batako;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membuat pagar batako;
- Bahwa saat ada pembebasan lahan, saksi tidak mengetahui tanah siapa saja yang dibebaskan, karena saksi mengurus tanah saksi sendiri;
- Bahwa saksi tidak pernah dikumpulkan bersama-sama dengan masyarakat lain yang tanahnya dibebaskan;

## 2. Muhammad Supian

- Bahwa saksi mengerti permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah tentang tanah di jalan Aneka Tambang;
- Bahwa saksi mengetahui karena tanah tersebut bersampingan dengan tanah milik orang tua saksi bernama Haji Saleh dibatasi jalan tanah yang disebut jalan gantung kapuk;
- Bahwa obyek sengketa setahu saksi berbatas dengan jalan aneka tambang, jalan gantung kapuk dan yang lainnya saksi tidak tahu;
- Bahwa tanah milik orang tua saksi telah bersertifikat tahun 1995, sampai sekarang masih atas nama Haji Muhammad Saleh;
- Bahwa setahu saksi, tanah obyek sengketa milik Haji Tafsir, dimana saksi mengetahui dari orang tua saksi dan saksi pernah bertemu dengan Pak Tafsir yang sedang menebas di obyek sengketa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, pak Tafsir menanam jambu mete, mangga dan bambu di atas obyek sengketa;
- Bahwa saksi sering ke tanah orang tua saksi, dahulu berkebun dan kemudian juga menanam pohon karet;
- Bahwa setahu saksi, obyek sengketa berbentuk segitiga, karena dahulu ada pagar kayu, tidak permanen yang membatasinya;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membuat pagar tembok di obyek sengketa saat ini;
- Bahwa saat ini saksi tinggal di Banjarmasin;
- Bahwa menurut orang tua saksi, tanah milik Haji Tafsir sudah dibeli Koh Cina dari Banjarmasin, tetapi saksi tidak tahu siapa Namanya;
- Bahwa tanah milik orang tua saksi juga mau dibebaskan pemerintah pada tahun 2008, tetapi saksi dan orang tua tidak bersedia;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah obyek sengketa terkena pembebasan atau tidak;
- Bahwa namun demikian, sebagian tanah saksi yang ada karetnya sudah di buldozer oleh pemerintah;

### 3. Rasyid

- Bahwa saksi mengerti permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah tentang tanah di jalan Aneka Tambang;
- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa berbatas dengan Jalan Aneka Tambang dan Jalan Guntung Kapuk;
- Bahwa ada juga tanah Haji Saleh di sebelah Timur;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa itu dahulu milik Haji Tafsir, dimana Haji Tafsir membeli dari Ibrahim dan Amat Aceh;
- Bahwa setahu saksi dahulu sekitar tahun 1984 atau 1985 Haji Tafsir menanam obyek sengketa dengan jambu mete dan mangga;
- Bahwa saksi dahulu juga memiliki tanah di sekitar daerah tersebut, tetapi agak di bawah, namun sudah lama sekali saksi jual dengan harga Rp 150.000,- (serratus lima puluh ribu rupiah per meternya);
- Bahwa letak guntung (sungai atau mata air) agak jauh di bawah dekat tanah saksi dahulu, tetapi mesyarakat menyebut daerah tersebut guntung kapuk, termasuk di obyek sengketa;
- Bahwa masyarakat menyebut jalan masuk ke daerah tersebut yang berbatas dengan obyek sengketa dengan nama jalan guntung kapuk;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah obyek sengketa tersebut terkena pembebasan atau tidak;

Halaman 25 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb

#### 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. Ahmad Syuri

- Bahwa saksi mengerti permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah tentang tanah di gantung kapuk;
- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa berbatas dengan Jalan Aneka Tambang dan Jalan Gantung Kapuk dan guru Husaini;
- Bahwa setahu saksi, tanah tersebut dulunya milik Haji Tafsir yang dibeli dari Ibrahim dan Amat Aceh;
- Bahwa Ibrahim dan Amat Aceh mendapat tanah dari pembagian kepala padang atas nama Zaini sekitar tahun 1978;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan dan berapa Haji Tafsir membeli tanah tersebut;
- Bahwa pada tahun 1994, saksi sering melihat Haji Tafsir berkebun di obyek sengketa dengan menanam singkong dan jagung;
- Bahwa setahu saksi tanah milik Guru Husaini sudah dibeli oleh Semedi;
- Bahwa dahulu obyek sengketa belum berpagar, sekarang sudah ada pagar beton, tetapi saksi tidak tahu siapa yang membangun pagar tersebut;
- Bahwa daerah tersebut dikenal dengan nama gantung kapuk, sehingga jalan tanah yang berada disamping obyek sengketa disebut masyarakat jalan gantung kapuk;

#### 5. Muhammad

- Bahwa saksi mengerti permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah tentang tanah di gantung kapuk;
- Bahwa saksi mengerti karena obyek sengketa awalnya milik orang tua saksi yang bernama Haji Tafsir yang dibeli oleh Riduan Wijaya (Penggugat);
- Bahwa tanah orang tua saksi yang menjadi obyek sengketa berbatas dengan jalan aneka tambang, jalan tanah yang dikenal dengan jalan gantung kapuk dan tanah Guru Husaini;
- Bahwa di seberang jalan gantung kapuk ada tanah Kapten Rudi dan Haji Saleh;
- Bahwa menurut orangtua saksi, dahulu tanah dibeli dari Ibrahim dan Amat Acai sekita tahun 80-an;
- Bahwa obyek sengketa aktif dibersihkan dan ditanami oleh orang tua saksi dengan ditanami jambu mete;
- Bahwa saksi beberapa kali ikut membantu menebas (membersihkan) obyek sengketa dan orang tua saksi aktif berkebun sampai tahun 1995;
- Bahwa setelah 1995 tidak aktif lagi berkebun karena ada tanah lain yang dikerjakan, sedangkan untuk obyek sengketa menyuruh orang untuk membersihkan dan dibuatkan batas berupa parit;



- Bahwa awalnya obyek sengketa berbentuk segitiga seperti bukti P-1, tetapi sekarang sudah tidak persis lagi karena terkena pelebaran jalan aneka tambang dan guntung kapuk;
- Bahwa saksi mengetahui sebelum tahun 2008 ada pembebasan lahan;
- Bahwa orang tua saksi pernah membawa bukti surat SKT ke Posko pembebasan lahan di sekitar Kantor Gubernur, tetapi oleh orang yang ada di tempat tersebut disampaikan bahwa obyek sengketa tidak terkena titik pembebasan;
- Bahwa tahun 2008 orang tua saksi juga pernah menanyakan obyek sengketa kepada lurah apakah terkena proyek pembebasan, tetapi setelah lurah bertanya ke orang di Pemko Banjarbaru, disampaikan bahwa pembebasan lahan telah ditutup;
- Bahwa kemudian Haji Tafsir hendak menjual tanah, kemudian oleh Muhammad Yunani dikenalkan dengan Riduan Wijaya;
- Bahwa pada tahun 2010 obyek sengketa dijual kepada Riduan Wijaya melalui Indra Irawan seharga Rp 140.000.000,00;
- Bahwa pembayaran dilakukan tiga kali yaitu Pebruari 2010 sebesar Rp 5.000.000,- diserahkan oleh Riduan Wijaya, Maret 2010 Rp. 55.000.000,- diserahkan oleh Indra Irawan dan Mei 2010 sebesar Rp 80.000.000,- diserahkan oleh Indra Irawan;
- Bahwa yang membayar Indra Irawan karena Riduan Wijaya ada di Surabaya dan saudaranya sedang sakit;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli karena dilibatkan saat ke notaris dan menyetujui penjualan tanah;
- Bahwa orang tua saksi (H. Tafsir meninggal tahun 2015);
- Bahwa yang membangun pagar tembok bukan orang tua saksi dan pagar tembok baru ada sekitar tahun 2015;
- Bahwa dahulu orang tua saksi pernah memasang pengumuman di obyek sengketa yang menyatakan tanah milik H. Tafsir;
- bahwa saat pengumuman tersebut, tidak pernah ada orang yang keberatan;
- Bahwa pengumuman yang sekarang ada di obyek sengketa (bukti P.8) bukan orang tua saksi yang membuat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang-orang yang bernama Arya Djaya Saputra, M Nasir, Drs. Sulaiman Kurdi, Syaiful Fahri dan Ruhyat Abadi dan setahu saksi bukan orang-orang cempaka;

**6. Abdul Majid**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengerti permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah tentang tanah di gantung kapuk;
- Bahwa saksi tahu, karena obyek sengketa dahulu diberikan orang tua saksi yang bernama Zaini;
- Bahwa orang tua saksi dahulu adalah kepala padang sejak tahun 1978 sampai dengan 1998;
- Bahwa orang tua saksi sebagai kepala padang memberikan obyek sengketa kepada Ibrahim dan Amat Aceh;
- Bahwa saksi tahu karena Ibrahim adalah mertua saksi;
- Bahwa saksi mengetahui dari Ibrahim bahwa tanah miliknya yang diberikan kepala padang dijual kepada Tafsir;
- Bahwa selain itu, saksi tidak tahu lagi apakah obyek sengketa masih milik Tafsir atau sudah dijual lagi;

## 7. Anang Sukri

- Bahwa saksi mengerti permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah tentang tanah di gantung kapuk;
- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa karena memag tinggal di Cempaka dan dahulu sering diminta Haji Tafsir menebas/membersihkan obyek sengketa;
- Bahwa hampir tiap tahun haji Tafsir meminta saksi untuk membersihkan atau menebas obyek sengketa
- Bahwa tanah Haji Tafsir yang sering dibersihkan saksi berbentuk segitiga dengan batas jalan aneka tambang, jalan gantung kapuk dan tanah guru Husaini;
- Bahwa jalan tambang dahulu belum selebar sekarang dan jalan gantung kapuk masih jalan tanah;
- Bahwa tanah tersebut sekarang tidak lagi berbentuk segitiga lancip karena telah dipotong untuk pelebaran jalan;
- Bahwa di seberang jalan gantung kapuk setahu saksi ada tanah milik Haji Saleh;
- Bahwa saksi tahu guru Husaini karena pernah sama-sama membuat parit untuk batas tanah haji Tafsir dan tanah Guru Husaini;
- Bahwa saksi sudah lama berhenti tidak membersihkan tanah tersebut, terakhir waktu jaman presiden masih ibu Megawati;
- Bawa saat itu saksi menebas pertama diupah lima ribu rupiah perhari, terakhir mendapat upah 12.500 rupiah perhari;

Halaman 28 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb

#### 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

- Bahwa setahu saksi dahulu ada pohon jambu mete yang ditanam tapi sering terkena kebakaran hutan;
- Bahwa tanah yang berbatas dengan jalan aneka tambang, dahulu ada pohon jambu mete sebagai pagar, tetapi sudah habis terkena pelebaran jalan;
- Bahwa saksi tidak tahu ada pembebasan atau penjualan, karena setelah tidak bekerja, saksi tidak pernah ke tanah itu lagi;

## 8. Muhammad Yunani

- Bahwa saksi mengerti permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah tentang tanah di guntung kapuk;
  - Bahwa saksi tahu karena istri saksi adalah keponakan Haji Tafsir dan setelah menikah tahun 1985, saksi pernah sekali diajak Haji Tasir membantu membersihkan tanah obyek sengketa;
  - Bahwa setelah itu saksi tidak pernah lagi datang ke obyek sengketa karena saksi kerja mendulang dan merantau ke Kaltim;
  - Bahwa tahun 2010 Haji Tafsir hendak menjual tanahnya tersebut, sehingga saksi membantu menjualkannya;
  - Bahwa saat itu saksi mengenalkan haji Tasir dengan Riduan Wijaya yang mau membeli tanah;
  - Bahwa saksi bertemu Riduan Wijaya di rumah Indra Irawan yang saat itu bekerja Riduan Wijaya;
  - Bahwa kemudian tanah jadi dibeli oleh Riduan Wijaya seharga seratus empat puluh juta rupiah dibayar 3 (tiga) kali;
  - Bahwa pembayaran pertama sebesar lima juta rupiah diserahkan langsung oleh Riduan Wijaya, pembayaran kedua sebesar lima puluh lima juta rupiah diserahkan oleh Indra Irawan dan pembayaran ketiga sebesar delapan puluh juta rupiah diserahkan oleh Indra Irawan;
  - Bahwa saat itu Riduan Wijaya di Surabaya dan ada keluarganya yang sakit, sehingga penyelesaian pembayaran dilakukan oleh Indra Irawan
- Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

### Bukti Surat Tergugat I:

1. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Tanah Nomor 85/I-15/KC/170/2003 tanggal 05 Agustus 2003, yang dibuat oleh Lurah Cempaka dan diketahui



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Camat Cempaka serta Ketua RT. 03 RW. 01, luas tanah seluruhnya 2.660 m<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda -----TI.1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Tanah Nomor 86/I-15/KC/170/2003 tanggal 05 Agustus 2003, yang dibuat oleh Lurah Cempaka dan diketahui Camat Cempaka serta Ketua RT. 03 RW. 01, luas tanah seluruhnya 2.272 m<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda -----TI.2;
3. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Tanah Nomor 88/I-15/KC/170/2003 tanggal 05 Agustus 2003, yang dibuat oleh Lurah Cempaka dan diketahui Camat Cempaka serta Ketua RT. 03 RW. 01, luas tanah seluruhnya 2.421 m<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda -----TI.3;
4. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Tanah Nomor 90/I-15/KC/170/2003 tanggal 05 Agustus 2003, yang dibuat oleh Lurah Cempaka dan diketahui Camat Cempaka serta Ketua RT. 03 RW. 01, luas tanah seluruhnya 3.975 m<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda -----TI.4;
5. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Tanah Nomor 87/I-15/KC/170/2003 tanggal 05 Agustus 2003, yang dibuat oleh Lurah Cempaka dan diketahui Camat Cempaka serta Ketua RT. 03 RW. 01, luas tanah seluruhnya 5.633 m<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda -----TI.5;
6. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah atas nama ARYA DJAYA SAPUTRA kepada Drs. H. SYUAIB RIZAL, Kepala Biro Umum dan Perlengkapan, Sekretariat Daerah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan, tertanggal 30 Desember 2008, selanjutnya diberi tanda -----TI.6;
7. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah atas nama M. NASIR kepada Drs. H. SYUAIB RIZAL jabatan sebagai Kepala Biro Umum dan Perlengkapan, Sekretariat Daerah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan tertanggal 30 Desember 2008, selanjutnya diberi tanda -----TI.7;
8. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah atas nama Drs. H. SULAIMAN KURDI kepada Drs. H. SYUAIB RIZAL jabatan sebagai Kepala Biro Umum dan Perlengkapan, Sekretariat Daerah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan tertanggal 30 Desember 2008, selanjutnya diberi tanda TI.8;
9. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah atas nama SYAMSUL BAHRI, A. MA kepada Drs. H. SYUAIB RIZAL sebagai Kepala Biro Umum dan Perlengkapan, Sekretariat Daerah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan tertanggal 30 Desember 2008, selanjutnya diberi tanda -----TI.9;
10. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah atas nama RUHYAT ABADI kepada Drs. H. SYUAIB RIZAL jabatan sebagai Kepala Biro Umum dan Perlengkapan, Sekretariat Daerah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan, tertanggal 30 Desember 2008, selanjutnya diberi tanda -----TI.10;

Halaman 30 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi tanpa asli Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0397 Tahun 2006 tentang Penetapan Rencana Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru, selanjutnya diberi tanda ----- TI.11;
12. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Lurah Cempaka Nomor : 100/057/Pem, tanggal 11 Maret 2020, selanjutnya diberi tanda ----- TI.12;
13. Fotokopi tanpa asli Rekap Ganti Rugi Tanah Oleh Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan Tahun 2008 Dalam Rangka Pembebasan Lahan Untuk Kawasan Perkantoran Pemprov Kalsel di Kelurahan Cempaka, Palam, Sei Tiung dan Bangkal Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru, selanjutnya diberi tanda ----- TI.13;
14. Fotokopi sesuai asli peta dan data RT dan RW di Kelurahan Cempaka Kota Banjarbaru yang dibuat oleh Badan Pusat Statistik tanggal 21 Oktober 2019, selanjutnya diberi tanda ----- TI.14;
15. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Kematian Nomor: 472.12/094/KESSOS/Kel.LU tanggal 28 Agustus 2017 yang dikeluarkan oleh Lurah Loktabat Utara, selanjutnya diberi tanda ----- TI.15;
16. Fotokopi tanpa asli kwitansi bulan desember tahun 2008 tentang pembayaran biaya ganti rugi tanah Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru yang terletak di Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru Blok I Luas 3.975 m<sup>2</sup> atas nama SYAIFUL FAHRI sebesar Rp. 53.811.563,- yang diterima oleh kuasanya bernama SAYAD, SH. dibayar oleh Bendaharawan Pengeluaran Pembantu Biro Umum dan Perlengkapan Sekretariat daerah Provinsi Kalimantan Selatan bernama Drs. SANTOSO PUTRA, M. AP., selanjutnya diberi tanda ----- TI.16;
17. Fotokopi tanpa asli kwitansi bulan desember tahun 2008 tentang pembayaran biaya ganti rugi tanah Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru yang terletak di Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru Blok I Luas 5.633 m<sup>2</sup> atas nama RUHYAT ABADI sebesar Rp. 76.256.738,- yang diterima oleh kuasanya bernama SAYAD, SH. dibayar oleh Bendaharawan Pengeluaran Pembantu Biro Umum dan Perlengkapan Sekretariat daerah Provinsi Kalimantan Selatan bernama Drs. SANTOSO PUTRA, M. AP., selanjutnya diberi tanda ----- TI.17;
18. Fotokopi tanpa asli kwitansi bulan desember tahun 2008 tentang pembayaran biaya ganti rugi tanah Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru yang terletak di Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru Blok I Luas 2.421 m<sup>2</sup> atas nama Drs. SULAIMAN KURDI sebesar Rp. 32.744.288,- yang diterima oleh kuasanya bernama SAYAD, SH. dibayar oleh Bendaharawan Pengeluaran Pembantu Biro Umum

Halaman 31 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dan Perlengkapan Sekretariat daerah Provinsi Kalimantan Selatan bernama Drs. SANTOSO PUTRA, M. AP., selanjutnya diberi tanda ----- TI.18;
19. Fotokopi tanpa asli kwitansi bulan desember tahun 2008 tentang pembayaran biaya ganti rugi tanah Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru yang terletak di Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru Blok I Luas 2.660 m<sup>2</sup> atas nama ARYA DJAYA SAPUTRA sebesar Rp. 36.009.750,- yang diterima oleh kuasanya bernama SAYAD, SH. dibayar oleh Bendaharawan Pengeluaran Pembantu Biro Umum dan Perlengkapan Sekretariat daerah Provinsi Kalimantan Selatan bernama Drs. SANTOSO PUTRA, M. AP., selanjutnya diberi tanda ----- TI.19;
  20. Fotokopi tanpa asli kwitansi bulan desember tahun 2008 tentang pembayaran biaya ganti rugi tanah Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru yang terletak di Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru Blok I Luas 2.272 m<sup>2</sup> atas nama M. NASIR sebesar Rp. 30.757.200,- yang diterima oleh kuasanya bernama SAYAD, SH. dibayar oleh Bendaharawan Pengeluaran Pembantu Biro Umum dan Perlengkapan Sekretariat daerah Provinsi Kalimantan Selatan bernama Drs. SANTOSO PUTRA, M. AP., selanjutnya diberi tanda ----- TI.20;
  21. Fotokopi tanpa asli Peta Bidang Tanah tahun 2008 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, selanjutnya diberi tanda ----- TI.21;
  22. Fotokopi sesuai asli Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 96A Tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan tanah Kota Banjarbaru tanggal 13 November 2006, selanjutnya diberi tanda ----- TI.22;
  23. Fotokopi sesuai asli Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 261 Tahun 2007 tentang Perubahan Pertama Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 96A Tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan tanah Kota Banjarbaru, selanjutnya diberi tanda ----- TI.23;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa fotocopy bukti TI.1 sampai dengan TI.15, TI.22 dan TI.23 telah sesuai dengan Aslinya, serta bukti TI.16 sampai dengan TI.21 telah sesuai dengan fotokopinya, dimana bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Turut Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah menghadirkan saksi-saksi di persidangan dan memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi Santosa Putra:

Halaman 32 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi adalah pegawai negeri sipil sejak tahun 1989 dan pada tahun 2004 sampai 2008 ditugaskan sebagai bendaharawan pengeluaran pembantu pada Pemerintah Propinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa tugas bendahara adalah melakukan pembayaran dan menyimpan bukti-bukti pembayaran;
- Bahwa saksi mengetahui ada pembebasan lahan tahun 2004-2008 da saksi yang melakukan pembayaran terhadap para pemilik lahan yang dibebaskan;
- Bahwa pembayaran dilakukan di satu tempat, dimana sebelumnya Tim 9 (Tim Pengadaan Tanah) yang telah memverifikasi lahan dan orang-orang yang berhak menerima uang pembebasan lahan;
- Bahwa saksi mengenali bukti surat T.I.16 sampai dengan T.I.20 yang merupakan kwitansi pembayaran dan benar saksi bertanda tangan serta Sayad yang menerima;
- Bahwa menurut Tim 9 orang tersebut (Sayad) yang menerima sebagai kuasa pemilik lahan;
- Bahwa pembayaran dilakukan secara tunai;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan para pemilik lahan dan kalua ada permasalahan, Tim 9 yang akan memverifikasi;
- Bahwa untuk oran yang menerima pembayaran saat itu saksi hanya menerima dokumen dai Tim 9;
- Bahwa pembayaran dapat diterima oleh pemilik lahan dan kuasanya;
- Bahwa apabila diterima oleh kuasanya, maka harus ada sura kuasa;
- Bahwa saksi tidak memeriksa bukti TI.1 sampai TI.5 dengan Bukti TI.16 sampai dengan TI.20, dimana ada perbedaan luas tanah antara alas hak tanah atau surat keterangan tanah dengan luas tanah pada kuitansi yang dibayarkan;
- Bahwa saksi tidak memperhatikan adanya perbedaan tersebut;
- Bahwa saksi tidak melihat bukti T.I.1 dan lainnya karena dokumen dipegang oleh Tim 9 dan Biro Umum dan Perlengkapan;
- Bahwa saksi hanya memegang rincian data yang diberikan Tim 9, namun saksi sudah lupa dimana data tersebut sekarang;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek perkara ini pada hari SENIN tanggal 9 MARET 2020 yang hasilnya sebagai berikut :

Halaman 33 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa obyek sengketa berada di Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru;
- Bahwa obyek sengketa berbentuk segitiga dengan batas sebelah barat dengan Jalan Aneka Tambang ukuran panjang  $\pm$  162,5 meter, Timur berbatas dengan jalan tanah (oleh warga sekitar di kenal dengan jalan Guntung Kapuk) ukuran panjang  $\pm$  204,9 meter dan Selatan/Tenggara berbatas dengan tanah Guru Husaini sekarang Semedi dengan ukuran  $\pm$  140,3 meter;
- Bahwa terdapat 5 patok beton, dimana I bertuliskan M. TAFSIR, Patok II bertuliskan BPN, Patok III bertuliskan BPN, Patok IV bertuliskan M. TAFSIR, dan Patok V bertuliskan BPN, dan kelima patok tersebut adalah bukan produk dari BPN;
- Bahwa di sebelah timur jalan tanah terdapat tanah milik Kapten Rudi dan tanah lain milik Makmur Muhammad Gani/ Nurul Hartini dan Haji Saleh;
- Bahwa batas tanah di sebelah selatan terdapat tembok beton yang sebagian telah rusak;
- Bahwa di dalam obyek sengketa tidak terdapat bangunan, hanya ilalang, serta terdapat pohon-pohon kayu yang masih kecil-kecil yang ditanam oleh Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I membenarkan obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah menyerahkan Kesimpulan pada persidangan hari 4 MEI 2020;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, untuk mempersingkat Putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan Putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana disebutkan di atas;

Menimbang bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan gugatan Penggugat dan Jawaban Para Tergugat sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 34 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*)** disebabkan:

- Gugatan diajukan kepada Pemerintah Daerah Propinsi Kalimantan Selatan, yang berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan DPRD Propinsi. Seharusnya gugatan diajukan kepada Gubernur Kalimantan Selatan;
- Gugatan Penggugat mendalilkan adanya kerugian materiil dan immaterial, tetapi tidak memuat tuntutan tanggung renteng atas ganti kerugian tersebut;
- Dalam halaman lima posita angka 11, Pengugat menyatakan Tergugat II memiliki peranan yang berbeda, tidak tidak jelas maksud peranan tersebut;
- Bahwa gugatan Penggugat tidak menjelaskan perbuatan apa yang dilakukan Tergugat IV hingga merugikan Penggugat;

2. **Gugatan Penggugat kurang pihak** disebabkan:

- Penggugat tidak menarik Haji Muhammad Tafsir dan Indra Irawan yang menurut dalil gugatan Penggugat adalah pemilik asal obyek sengketa;
- Dalam gugatannya, Penggugat juga tidak menarik notaris/PPAT yang memfasilitasi penjualan tanah;

3. **Gugatan Penggugat *error in persona*** disebabkan penggugat keliru dalam menarik Tergugat IV karena alas hak yang didalilkan Penggugat bukanlah sertifikat hak milik, namun masih berupa surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik);

4. **Penggugat keliru terhadap obyek tanah yang digugat**, karena tanah yang dibebaskan Tergugat terletak di jalan aneka tambang dan telah diganti rugi kepada pemilik asal, sedangkan tanah yang didalilkan Penggugat terletak di jalan Guntung Kapuk;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tentang gugatan Penggugat *obscuur libel* karena seharusnya yang digugat adalah Gubernur Propinsi Kalimantan Selatan dan bukan Pemerintah Daerah Kalimantan Selatan;

Menimbang, bahwa Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 menyatakan Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi..dst, sedangkan dalam Pasal 1 angka 3 dinyatakan Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian telah jelas bahwa pemerintah daerah sebagai Tergugat I dalam perkara ini adalah Kepala Daerah atau Gubernur Propinsi Kalimantan Selatan yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan, sehingga dengan demikian eksepsi dalam hal ini haruslah ditolak;

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

Menimbang, bahwa tentang eksepsi peranan para Tergugat, terutama Tergugat II dan Tergugat IV telah disebutkan oleh Penggugat dalam posita kesepuluh gugatan yang menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV adalah bagian dari Tim pembeli (pembebasan tanah) dimana salah satu obyek yang dibebaskan didalilkan merupakan obyek sengketa perkara ini;

Menimbang, bahwa apakah kemudian tim pembeli (pembebasan tanah) tersebut benar melakukan perbuatan melawan hukum, tentu harus dibuktikan dalam pembuktian perkara pokoknya, sehingga eksepsi dalam hal ini harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi gugatan kurang pihak karena tidak menarik Haji Muhammad Tafsir, Indra Irawan dan Notaris/PPAT akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa filosofi gugatan kurang pihak adalah apabila pihak lain yang seharusnya ditarik dalam gugatan dapat memperjelas perkara atau apabila dikemudian hari harus dilakukan eksekusi maka tidak menimbulkan kesulitan karena ada pihak lain yang menguasai obyek sengketa;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang disebutkan dalam eksepsi tersebut tidak didalilkan oleh Penggugat telah melakukan perbuatan yang merugikan Pengugat dan Penggugat memiliki hak untuk menggugat siapa saja yang dianggap telah merugikan dirinya, sehingga dengan demikian eksepsi kurang pihak harus pula dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas yaitu bahwa telah didalilkan oleh Penggugat, Para Tergugat telah melakukan perbuatan yang merugikan Pengugat, sedangkan Penggugat memiliki hak untuk menggugat siapa saja yang dianggap telah merugikan dirinya maka *mutatis mutandis* terkait dengan eksepsi *error in persona*-pun harus pula ditolak, adapun terkait benar tidaknya adanya perbuatan melawan hukum itu sendiri sebagaimana didalilkan oleh Penggugat adalah sudah merupakan bagian dari materi pembuktian pokok perkara;

Halaman 36 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi keliru terhadap obyek tanah yang digugat, karena tanah yang dibebaskan Tergugat terletak di jalan aneka tambang dan telah diganti rugi kepada pemilik asal, sedangkan tanah yang didalilkan Penggugat terletak di jalan Guntung Kapuk, Majelis berpendapat hal ini sudah termasuk dalam materi pembuktian pokok perkara, karena harus dibuktikan apakah benar tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I di jalan Aneka Tambang yang dibebaskan dari Tergugat V sampai Tergugat IX adalah benar obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat sebagai tanah miliknya yang berasal dari jual beli;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi ini harus pula dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Para Tergugat dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa setelah mempelajari surat gugatan dan dihubungkan dengan Jawaban, Replik, Duplik, bukti surat, keterangan saksi-saksi, serta Kesimpulan dari kedua belah pihak, maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan dalil-dalil Penggugat pada pokoknya adalah:

1. Bahwa obyek sengketa awalnya adalah tanah milik M. Tafsir berdasarkan Surat Keterangan Hak atas Tanah Nomor 242/I-15/KC/X/1993 atas nama M. TAFSIR yang terletak di Jalan Guntung Kapuk, RT. 23. RW. VIII, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru;
2. Bahwa atas obyek sengketa telah terjadi peralihan hak kepada Penggugat, yaitu berdasarkan:
  - ✓ Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 157 tertanggal 20 Mei 2010 dibuat dihadapan Notaris Ranti Sylvia, S.H. Notaris di Banjarbaru;
  - ✓ Akta Surat Kuasa Nomor 158 tertanggal 20 Mei 2010 dibuat dihadapan Notaris Ranti Sylvia, S.H. Notaris di Banjarbaru, dan kemudian peralihan hak berdasarkan:
  - ✓ Surat Perjanjian Jual Beli nomor 7243/Leg/I/2016 tertanggal 25 Januari 2016 yang telah di leges di kantor Notaris Ranti Sylvia, S.H. Notaris di Banjarbaru dan;
  - ✓ Surat Pemindahan Kuasa Nomor 7244/Leg/I/2016 tertanggal 25 Januari 2016 yang telah di leges di kantor Notaris Ranti Sylvia, S.H. Notaris di Banjarbaru;
2. Bahwa kemudian Penggugat telah membayar pajak PBB atas obyek sengketa dan membangun pagar beton pada obyek sengketa;

Halaman 37 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa ternyata pada tanggal 20 Agustus 2019 obyek sengketa telah di buldozer oleh Tergugat I dengan alasan obyek sengketa adalah milik Tergugat I;
4. Bahwa dengan demikian Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat baik atas penguasaan obyek sengketa maupun hancurnya pagar tembok yang telah dibangun oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Para Tergugat telah membantahnya dengan dalil yang pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa obyek sengketa adalah bagian tanah yang telah dibebaskan oleh Tergugat I berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0397 Tahun 2006 yang berada di Kawasan Gunung Upih dan sekitarnya dan telah diberikan ganti rugi kepada masyarakat yang memiliki hak atas tanah tersebut berdasarkan bukti surat kepemilikan tanah ;
2. Bahwa obyek sengketa telah dibebaskan dan diberikan ganti rugi kepada pemiliknya yaitu Arya Djaya Saputra, M Nasir, Drs. Sulaiman Kurdi, Syaiful Fahri dan Ruhyat Abadi berdasarkan ijin pembukaan tanah sejak tahun 1978 dan dikuasai secara terus menerus;
3. Bahwa Tergugat I telah menguasai obyek sengketa dengan jual beli secara sah sejak tahun 2003, sedangkan Tergugat membeli obyek sengketa dari Indra Irawan pada tahun 2016;
4. Bahwa tanah milik Haji Muhammad Tafsir tidak termasuk dalam area pembebasan tanah dan yang bersangkutan tidak pernah mendaftarkan tanahnya saat dilakukan pembebasan;
5. Bahwa semua tanah yang dibebaskan oleh Tergugat I terletak di jalan Aneka Tambang, sedangkan tanah milik Penggugat berada di jalan Guntung Kapuk, sehingga tanah milik Penggugat berbeda letaknya dengan tanah yang dikuasai oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Pengugat maupun jawaban Para Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil yang diakui bersama atau dibenarkan Para Pihak (tidak dibantah) adalah:

1. Bahwa Tergugat I telah menguasai obyek sengketa;
2. Bahwa Penggugat telah membangun tembok keliling di atas obyek sengketa namun tembok tersebut telah dirobohkan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah:

1. Siapakah yang menguasai objek sengketa pada awalnya, apakah obyek sengketa awalnya dikuasai oleh Haji Muhamad Tafsir ataukah dikuasai oleh Arya Djaya Saputra, M. Nasir, Drs. Sulaiman Kurdi, Syaiful Fahri dan Ruhyat Abadi ?

Halaman 38 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Apakah perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam melakukan pembebasan obyek sengketa adalah perbuatan yang melawan hukum ?

Menimbang, bahwa kunci ditolak atau dikabulkannya gugatan harus berdasarkan pembuktian yang bersumber dari fakta-fakta di persidangan;

Menimbang, bahwa sebagaimana pedoman atau aturan umum yang digariskan dalam Pasal 163 HIR, Pasal 283 RBg atau Pasal 1865 KUH Perdata yang secara teknis yustisial dapat diringkas menjadi :

- Siapa yang mendalil sesuatu hak, kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan hak yang didalilkannya;
- Siapa yang mengajukan dalil bantahan dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain, kepadanya dibebankan pembuktian untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dalam menguatkan dalil-dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa surat bukti tertanda P.1 sampai dengan P.30 dan 8 (delapan) orang saksi yang akan Majelis pertimbangankan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti P.1 berupa surat keterangan hak atas tanah Nomor 242/1-15/KC/X/1993 tanggal 6 Oktober 1993 yang dikeluarkan oleh Lurah Cempaka yang diketahui oleh Camat Cempaka dan ditandatangani oleh saksi batas tanah;

Menimbang, bahwa dari bukti P.1 ini menerangkan tanah yang dibeli Haji Muhammad Tafsir dari Ibrahim dan Amat Acai seluas kurang lebih 14.140 m<sup>2</sup> dan dengan memperhatikan batas-batas tanah yaitu berbatas dengan jalan Aneka Tambang, jalan dan tanah milik guru Husaini, ternyata bersesuaian dengan hasil dari pemeriksaan setempat yaitu obyek sengketa berbatas dengan jalan Aneka Tambang, jalan setapak (oleh masyarakat dikenal jalan Guntung Kapuk) dan Tanah Guru Husaini yang telah dibeli oleh Bapak Semedi;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut ternyata bersesuaian pula dengan bukti surat P.7 dan keterangan saksi-saksi Penggugat dimana saksi Muhamad Supian, saksi Rasyid, saksi Ahmad Syuri, saksi Muhammad, saksi Anang Syukri secara bersesuaian menerangkan bahwa tanah milik Haji Muhammad Tafsir berbentuk segitiga dengan batas jalan Aneka Tambang, jalan setapak yang dikenal dengan jalan Guntung Kapuk serta tanah milik Guru Husaini yang saat ini telah dibeli oleh Semedi;

Menimbang, bahwa saksi Rasyid, Ahmad Syuri dan Abdul Majid juga menerangkan bersesuaian bahwa Haji Muhammad Tafsir membeli obyek sengketa dari Ibrahim dan Ahmat Acai dan kemudian menguasainya obyek sengketa dengan menanam singkong, jagung, jambu mete dan bambu sebagaimana keterangan saksi Muhamad Supian, saksi Ahmad Syuri, saksi Muhammad serta saksi Anang Syukri yang sering diupah untuk membersihkan obyek sengketa;

Halaman 39 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa saksi Nurul Hartini dan saksi Muhamad Supian (anak haji saleh) juga menerangkan bahwa jalan di antara tanah mereka dengan tanah yang dikuasai oleh Haji Muhammad Tafsir adalah jalan yang dikenal dengan nama jalan Guntung Kapuk dan dalam pemeriksaan setempat tanah Nurul Hartini, Haji Saleh dan Kapten Rudi berada di seberang jalan setapak yang memisahkan dengan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa bukti surat P.12, P.22, P.23, P.24 adalah bukti surat berupa fotokopi sertifikat hak milik atas nama Haji Muhammad Saleh, Nurul Hartini dan Rudi Endang Suherman kesemuanya bersesuaian menunjukkan bahwa tanah yang berada di seberang tanah bersertifikat tersebut adalah tanah yang dikuasai Haji Muhammad Tafsir. Bahwa meski sertifikat hak milik tersebut hanya berupa fotokopi, namun ternyata bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi Penggugat, bersesuaian dengan hasil pemeriksaan setempat dan tidak pernah dibantah oleh Tergugat IV;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi, serta pertimbangan tersebut di atas, telah menunjukkan bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah yang dahulunya dikuasai atau diolah oleh Haji Muhamad Tafsir;

Menimbang, bahwa bukti surat P.14 menunjukkan adanya pembayaran uang uang sejumlah Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari Riduan Wijaya (Penggugat) kepada H.M. Tafsir sebagai uang muka pembelian tanah dan bukti P.6 menunjukkan adanya pembayaran uang sejumlah Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dari Indra Irawan kepada H.M. Tafsir untuk pembelian tanah di kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka dengan SKT Nomor 242/1-15/KC/X/1993 tanggal 4 Oktober 1993;

Menimbang, bahwa P.15 adalah kuitansi pembayaran dari Riduan Wijaya kepada Indra Irawan sebesar Rp 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) tertanggal 25 Januari 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Muhammad dan saksi Ahmad Yunani, ternyata yang membeli obyek sengketa dari H.M. Tafsir sebenarnya adalah Riduan Wijaya (Penggugat) dan telah membayar uang muka sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) (bukti P.14), namun karena Penggugat banyak berdomisili di Surabaya dan ada saudara Penggugat yang sakit, maka urusan pembayaran dan pelunasan uang pembelian obyek sengketa dilakukan oleh Indra Irawan, sehingga timbul bukti P.6;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.15, Penggugat telah melunasi uang pembelian obyek sengketa kepada Indra Irawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Muhammad (anak H.M. Tafsir) dan saksi Yunani, pengurusan akta jual beli di notaris dilakukan oleh Indra

Halaman 40 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Irawan dan H.M. Tafsir karena Penggugat berada di Surabaya, sebagaimana bukti surat P.2 dan kemudian ditindaklanjuti dengan akta kuasa menjual atas obyek sengketa dari H.M Tafsir kepada Indra Irawan sebagaimana bukti surat P.3;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.4 telah terjadi jual beli atas obyek sengketa dari Indra Irawan kepada Riduan Wijaya (Penggugat) dan kemudian ditindaklanjuti dengan bukti surat kuasa menjual atas obyek sengketa kepada Penggugat (P.5);

Menimbang, bahwa bukti surat P.2, P.3, P.4 dan P.5 adalah akta otentik, sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat yaitu bahwa alat bukti tersebut sempurna dan mengikat pihak-pihak yang ada di dalamnya yang dalam persidangan ini tidak pernah dibantah;

Menimbang, bahwa bukti P.8 adalah foto obyek sengketa dimana terdapat tembok keliling yang menurut keterangan Nurul Hartini, saksi Muhammad Supian serta beberapa saksi Penggugat lainnya, yang memberikan keterangan pada pokoknya di obyek sengketa dahulu ada pagar tidak permanen, tetapi kemudian ada pagar permanen dari batako dibuat oleh orang cina yang membeli tanah dari H.M. Tafsir dan bukti P.9 adalah foto kondisi obyek sengketa setelah tembok dirobohkan, serta P.25 dan P.26 adalah fotokopi gambar bidang lahan yang menunjukkan posisi objek sengketa;

Menimbang, bahwa P.10 dan P.27 adalah register kelurahan Cempaka pembuatan surat keterangan tanah dimana terdapat surat keterangan tanah milik para Tergugat yang dibuat pada waktu yang bersamaan dan P.11 adalah peta tanah di lokasi obyek sengketa yang dibuat oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti surat P.16 adalah fotokopi KTP H.M Tafsir sebagai warga kelurahan Cempaka dan P.17 adalah surat keterangan kematian H.M. Tafsir serta P.18 dan P.19 adalah kartu keluarga dan akta kelahiran yang menunjukkan bahwa saksi Muhammad adalah anak dari H.M. Tafsir;

Menimbang, bahwa P.20, P.21 dan P.28 adalah surat pernyataan yang tidak dapat dikonfirmasi kebenarannya, sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P.29 dan P.30 adalah fotokopi tanpa asli perjanjian kerja waktu tertentu atas nama Indra Irawan, yang tidak ada hubungannya dengan pembuktian pokok perkara, namun diajukan oleh Penggugat sebagai dasar bahwa Indra Irawan sudah tidak bekerja kepada Penggugat dan akan diajukan sebagai saksi. Bahwa Majelis Hakim menolak, karena pada saat diajukan oleh Kuasa Penggugat, Indra Irawan mengaku dahulu bekerja pada Penggugat (pegawai dari Penggugat) serta para Tergugat keberatan karena dikhawatirkan munculnya konflik kepentingan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan, Penggugat dapat menerangkan bahwa obyek sengketa adalah tanah yang dahulunya dikuasai oleh H.M. Tafsir berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor 242/1-15/KC/X/1993 tanggal 4 Oktober 1993, yang kemudian dibeli oleh Penggugat melalui Indra Irawan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat bertanda TI.1 sampai dengan TI.23 dan satu orang saksi, sedangkan Para Tergugat lainnya tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dan saksi dari Tergugat I, akan Majelis pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti surat TI.1 sampai dengan TI.5 adalah surat keterangan tanah yang kesemuanya dikeluarkan pada tanggal 5 Agustus 2003 oleh Lurah Cempaka;

Menimbang, bahwa bila memperhatikan materi bukti surat TI.1 sampai dengan TI.5 tersebut ternyata izin pembukaan tanahnya diberikan pada waktu bersamaan pula yaitu pada tanggal 1 Juni 1978 kepada Misjuariyah, Hanifah, Syaiful Bahri;

Menimbang, bahwa materi bukti surat TI.1 sampai dengan TI.5 tersebut menunjukkan pula pada waktu atau hari yang bersamaan yaitu 23 Juni 2003, kelima obyek tanah tersebut dihibahkan oleh Misjuariyah, Hanifah dan Syaiful Bahri kepada Arya Djaya Saputra (Tergugat V), M. Nasir (Tergugat VI), Drs. H. Sulaiman Kurdi (Tergugat VII), Syaiful Fahri (Tergugat VIII) dan Ruhyat Abadi (Tergugat IX);

Menimbang, bahwa bukti surat T.I.6 sampai dengan TI.10 menunjukkan obyek tanah tersebut pada 30 Desember 2008 dilepaskan oleh Sayad selaku kuasa dari Tergugat V sampai dengan Tergugat X kepada Drs. H. Syuaib Rizal, Kepala Biro Umum dan perlengkapan Propinsi Kalimantan Selatan selaku kuasa dari Pemerintah Propinsi Kalimantan Selatan;

Menimbang, bahwa obyek tanah atau sengketa tersebut kemudian telah diganti rugi oleh Tergugat I berdasarkan bukti TI.13, dimana pembayaran obyek tanah tersebut telah diterima oleh Sayad sebagaimana bukti surat TI.16 sampai dengan TI.20, sebagaimana pula diterangkan oleh saksi Santosa Putra di persidangan;

Menimbang, bahwa bukti surat TI.11 adalah keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0397 Tahun 2006 tentang Penetapan Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru yang meliputi wilayah Kecamatan Cempaka dan bukti TI.12 adalah keterangan dari Lurah Cempaka bahwa surat keterangan tanah milik Tergugat V sampai Tergugat IX berada di jalan Aneka Tambang;



Menimbang, bahwa bukti TI.14 adalah peta kecamatan di Cempaka, dimana tidak terdapat jalan Guntung Kapuk dan bukti TI.15 adalah surat kematian atas nama Syaiful Fahri (Tergugat VIII);

Menimbang, bahwa TI.21 adalah Peta bidang tanah yang dibuat kantor Pertanahan Kota Banjarbaru yang didalamnya termasuk lokasi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa TI.22 dan TI.23 adalah Keputusan Walikota Banjarbaru tentang pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru tahun 2006 (Tergugat II), namun kini telah dibubarkan;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan Tergugat I tersebut, menerangkan bahwa obyek sengketa dibebaskan Tergugat I dari Tergugat V sampai dengan Tergugat IX, dimana pembayaran dilakukan kepada Sayad selaku Kuasa Tergugat V sampai Tergugat IX tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa pertama dalam perkara ini, yaitu apakah obyek sengketa awalnya dikuasai oleh Haji Muhamad Tafsir atau dikuasai oleh Arya Djaya Saputra, M Nasir, Drs. Sulaiman Kurdi, Syaiful Fahri dan Ruhyat Abadi ?

Menimbang, bahwa Penggugat dalam pembuktiannya melalui bukti surat, Terutama P.1 dan saksi-saksi telah membuktikan bahwa obyek sengketa awalnya diberikan Kepala Padang kepada Ibrahim dan Amat Acai, kemudian tahun 1993 dikuasai oleh H.M. Tafsir dengan ganti rugi, yang kemudian telah diolahnya dengan menanam sinkong, jagung serta tanaman lainnya, dibersihkan secara rutin dan dibuat parit batas bersama pemilik lahan di sebelahnya (Guru Husaini), dibuat pagar serta membayar pajak sebagaimana kewajiban orang yang menguasai lahan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat melalui bukti suratnya menerangkan obyek sengketa sebelumnya dikuasai oleh Tergugat V sampai dengan Tergugat IX, melalui bukti surat TI.1 sampai dengan TI.6;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam materi bukti surat TI.1 sampai dengan TI.6 tersebut, ternyata pemberian ijin pembukaan lahan diberikan pada waktu yang bersamaan (serentak) yaitu pada 1 Juni 1978 dan secara bersamaan pula dihibahkan kepada Tergugat V sampai dengan Tergugat IX pada tanggal 23 Juni 2003, hal inilah yang menimbulkan keraguan pada Majelis akan kesesuaian antara bukti surat dan penguasaan obyek sengketa secara nyata;

Menimbang, bahwa Para Tergugat tidak dapat pula membuktikan penguasaan obyek sengketa baik oleh Misjuriansyah, Hanifah dan Syamsul Bahri sebagai orang-orang yang diberikan ijin membuka lahan, atau bentuk penguasaan lahan yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh Tergugat V sampai dengan Tergugat IX sejak mendapat hibah dari tahun 2003 sampai dibebaskan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa surat ijin pembukaan lahan dan bukti hibah tidak pernah ditunjukkan atau tidak ada, namun secara bersama-sama muncul dalam surat keterangan tanah tanggal 5 Agustus 2003, tidak pernah dibuktikan adanya penguasaan oleh para pihak yang disebut dalam bukti surat TI.1 sampai TI.5 tersebut;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkeyakinan baik Misjuariyah, Hanafi dan Syamsul Bahri maupun Tergugat V sampai dengan Tergugat IX tidak pernah menguasai obyek sengketa secara nyata atau secara fisik;

Menimbang, bahwa dengan demikian pokok sengketa pertama dalam perkara ini telah terjawab, yaitu bahwa obyek sengketa awalnya dikuasai oleh Haji Muhamad Tafsir (HM. Tafsir);

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan permasalahan yang kedua, yaitu apakah perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam melakukan pembebasan obyek sengketa adalah perbuatan yang melawan hukum ?

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah membebaskan tanah atau obyek sengketa dan membayar ganti rugi berdasarkan bukti surat penguasaan tanah Tergugat V sampai dengan Tergugat IX dengan alas hak berupa alat bukti TI.1 sampai TI.5 serta pernyataan pelepasan hak atas tanah dalam bukti surat TI.6 sampai dengan T.I.10;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti surat tersebut, ternyata yang melepaskan hak atas obyek sengketa kepada Kuasa Tergugat I adalah seseorang bernama Sayad (bukti surat TI.6 sampai dengan T.I.10) serta Sayad pula yang menerima uang ganti rugi tersebut (bukti TI.16-TI.20) berdasarkan kuasa dari Tergugat V sampai dengan Tergugat IX. Bahwa Tergugat I tidak dapat menunjukkan atau membuktikan adanya surat kuasa dari Tergugat V sampai dengan Tergugat IX kepada Sayad, baik surat kuasa untuk melepas hak atas obyek sengketa maupun surat kuasa untuk menerima ganti rugi berupa uang;

Menimbang, bahwa hal ini bertentangan pula dengan jawaban dari Tergugat VII di persidangan yang menyatakan bahwa Tergugat VII tidak pernah memegang surat tanah atas obyek sengketa sejak menandatangani (poin 4) dan juga tidak pernah mengalihkan kepemilikan tanah tersebut kepada siapapun (poin 5) dan tidak pernah pula menyinggung tentang seseorang bernama Sayad;

Menimbang, bahwa dalam bukti surat TI.1 (surat keterangan tanah tahun 2003) dengan TI.19 (pada Kartu tanda Penduduk Tergugat V tahun 2007) terdapat perbedaan tanda tangan dari Arya Djaya Saputra (Tergugat V), yang apabila

Halaman 44 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihubungkan dengan jawaban Tergugat VII diatas, maka patut disangka bahwa pelepasan hak atas obyek sengketa tidak diketahui oleh Tergugat V sampai dengan Tergugat IX;

Menimbang, bahwa jawaban tersebut membuktikan bahwa Tergugat VII tidak pernah benar-benar menguasai sebagian obyek sengketa dan juga tidak pernah mengalihkannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maupun dalam pokok sengketa pertama, ternyata pelepasan hak dalam bukti surat T1.6 sampai dengan T1.10 adalah hanya di atas kertas saja, faktanya tidak pernah benar terjadi, karena Tergugat V sampai dengan Tergugat IX tidak pernah menguasai obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkeyakinan pelepasan hak oleh Sayad dan penerimaan ganti rugi oleh Sayad jelas merupakan hal yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, karena obyek sengketa sebelumnya dikuasai oleh H.M. Tafsir, sebagaimana pertimbangan pokok sengketa yang pertama;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa petitum pertama untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim berpendapat karena petitum kesatu ini sangat berkaitan erat dengan petitum lainnya, maka petitum kesatu ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kedua untuk menyatakan sah dan berharga surat kepemilikan atas sebidang tanah kosong, Surat Keterangan Hak atas Tanah Nomor 242/I-15/KC/X/1993 atas nama M. TAFSIR yang terletak di Jalan Guntung Kapuk, RT. 23. RW. VIII, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, dengan ukuran dan batas-batas tanah sebelah selatan 140 Meter berbatas dengan Gr.M HUSAINI, Timur 202 Meter berbatas dengan Jalan dan Barat 168 Meter berbatas dengan Jalan PN. ANEKA.T yang dibuat oleh M. Tafsir, diketahui oleh Lurah Cempaka Fahrurraji, B.A., tertanggal 6 Oktober 1993, dan diketahui oleh Camat Cempaka Nomor: 121-PPAT/X-93, patut untuk dikabulkan karena dalam pokok sengketa pertama telah terjawab bahwa obyek sengketa telah dikuasai oleh H.M. Tafsir dan telah diolah dan dirawat sebagai bentuk penguasaan atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga untuk menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas atas sebidang tanah kosong berdasarkan Surat Keterangan Hak atas Tanah Nomor 242/I-15/KC/X/1993 atas nama M. TAFSIR yang terletak di Jalan Guntung Kapuk, RT. 23. RW. VIII, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, yang dibuat oleh M. Tafsir, diketahui oleh Lurah

Halaman 45 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb

#### 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

Cempaka Fahrurraji, B.A., tertanggal 6 Oktober 1993, dan diketahui oleh Camat Cempaka Nomor: 121-PPAT/X-93, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Surat Keterangan Hak atas Tanah obyek sengketa Nomor 242/I-15/KC/X/1993 atas nama M. TAFSIR telah dinyatakan sah dan bukti surat P.6, P.14, P.15 serta P.2, P.3, P.4 dan P.5 (merupakan akta otentik) membuktikan adanya peralihan hak atas obyek sengketa dari H.M Tafsir kepada Riduan Wijaya;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Muhammad dan saksi Yunani, sebenarnya yang membeli tanah obyek sengketa adalah Penggugat dan menyerahkan uang muka kepada H.M. Tafsir, namun karena kemudian Penggugat berada Surabaya karena ada keluarganya yang sakit, pelunasan pembayaran dilakukan oleh Indra Irawan yang saat itu adalah pegawai atau karyawan dari Penggugat, sehingga kemudian dibuat Akta Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual dari H.M. Tafsir kepada Indra Irawan (Bukti surat P.2 dan P.3). Bahwa kemudian Penggugat telah membayar kepada Indra Irawan (P.15), maka kemudian dibuatlah Akta Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual dari Indra Irawan kepada Riduan Wijaya/Penggugat (bukti P.4 dan P.5), dimana terhadap bukti-bukti tersebut tidak dibantah dan tidak ada keberatan dari pihak-pihak sebagaimana tercantum dalam bukti-bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum ketiga untuk menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari obyek sengketa, patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat untuk menyatakan tidak sah dan tidak berharga surat-surat kepemilikan Tergugat I dan/atau Tergugat V, VI, VII, VIII dan IX atas obyek sengketa, oleh karena dalam pokok sengketa telah dijawab bahwa obyek sengketa awalnya dikuasai oleh H.M. Tafsir dan telah dibeli oleh Penggugat, serta Para Tergugat tidak dapat membuktikan penguasaannya atas obyek sengketa adalah sah, maka petitum keempat Penggugat ini patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima untuk menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*), oleh karena pokok sengketa kedua telah terjawab bahwa obyek sejak awalnya dikuasai oleh H.M. Tafsir dan bukti surat yang diajukan Para Tergugat tidak dapat mematahkan dalil dan pembuktian Penggugat, maka perbuatan Para Tergugat dalam menguasai obyek sengketa haruslah dinyatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum, dan dengan demikian petitum kelima Penggugat haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam untuk menghukum Para Tergugat dan semua pihak untuk mengosongkan objek sengketa untuk dikuasai sepenuhnya oleh Penggugat, haruslah dikabulkan karena petitum sebelumnya telah

Halaman 46 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa dan perbuatan Para Tergugat yang menguasai obyek sengketa telah dinyatakan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Materiil maupun Moriil kepada Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tentang kerugian materiil atas hilangnya hak penguasaan atas tanah sebesar Rp. 140.000.000,- (Seratus Empat Puluh Juta Rupiah), dalam pembuktian, Pengugat hanya dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, sedangkan kerugian materiil tentang penguasaan obyek sengketa yang ditimbulkan (keuntungan apabila disewakan atau diusahakan) dalam hal ini tidak dapat dibuktikan, sehingga terhadap kerugian materiil atas hilangnya hak penguasaan atas tanah sebesar Rp. 140.000.000,- (Seratus Empat Puluh Juta Rupiah) sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa kerugian tentang hancurnya pagar beton akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah membangun pagar untuk mengelilingi lokasi objek tanah yang terbuat dari beton pada sekitar tahun 2015, yang pada saat pembuatan sebesar Rp. 316.800.000,- dengan rincian sebagai berikut:

- Harga bahan dan pembuatan Pagar beton per meter persegi (ditetapkan oleh pemborong) = Rp. 300.000,-
- Panjang Pagar beton yang dibangun = 528 M
- Tinggi pagar beton yang dibangun = 2 M

Total biaya pembuatan = Rp. 300.000,- x 528 x 2 = Rp. 316.800.000,- (tiga ratus enam belas juta delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa kemudian dalam petitum Penggugat, Penggugat menuntut penggantian atas dirobokannya PAGAR BETON tersebut adalah sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) yaitu diperoleh dari kenaikan harga bahan dan jasa pemborong membangun ditambah pembersihan lahan akibat tumpukan material pagar yang dihancurkan, dari semula Rp. 316.800.000,-;

Menimbang, bahwa baik keterangan saksi-saksi dari Penggugat maupun bukti surat P.8 dan P.9, secara langsung ataupun tidak langsung menerangkan bahwa setelah Penggugat membeli obyek sengketa dari H.M. Tafsir, kemudian Penggugat mendirikan tembok beton yang mengelilingi obyek sengketa yang kemudian di bulldozer atau dirobokkan dan diratakan oleh Tergugat I, sedangkan ternyata tanah *in cassu* adalah sah menurut hukum milik Penggugat sebagaimana telah dikabulkannya petitum kedua dan ketiga, maka *mutatis mutandis* dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirobohkannya pagar beton di tanah objek sengketa adalah jelas merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa kemudian terkait dengan nilai kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat dirobohkan atau diratakannya tembok beton tersebut sebagaimana di atas, tentunya tidak dapat disamakan dengan nilai atau biaya saat dibangunnya tembok beton tersebut sebelum dirobohkan dan diratakan oleh Tergugat I, oleh karena apabila saat ini Penggugat berkeinginan membangun kembali tembok beton tersebut maka sudah barang tentu biaya material yang digunakan dan juga upah pembangunan atau borongan untuk membuat pagar beton sudah harus menyesuaikan dengan nilai atau kondisi saat ini juga;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka nilai kerugian yang diderita oleh Penggugat atas tembok yang dirobohkan dan diratakan oleh Tergugat I haruslah disamakan dengan kondisi atau nilai borongan pembangunan tembok beton saat ini;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Panjang tembok dan biaya pembangunan tembok beton (baik material yang digunakan maupun upah pembangunan) per meternya yang berlaku umum di wilayah Kota Banjarbaru untuk saat ini, yaitu untuk permeternya Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah) dikali tinggi beton adalah 2 meter, kemudian hasilnya dikalikan dengan panjang tembok (keliling) yang dulu dibangun oleh Penggugat yaitu sejumlah keliling dari tanah Penggugat tersebut sebagaimana fakta yang terungkap di persidangan berdasarkan keterangan saksi penggugat dan bukti P-8 dan P-9 serta sidang pemeriksaan setempat dimana masih ditemukan beberapa sisa-sisa bangunan, adapun keliling dari tanah objek sengketa adalah kurang lebih 507,7 meter (*vide*: ukuran pada saat sidang Pemeriksaan setempat in cassu dimana obyek sengketa berbentuk segitiga dengan batas sebelah barat dengan Jalan Aneka Tambang ukuran panjang  $\pm$  162,5 meter, Timur berbatas dengan jalan tanah (oleh warga sekitar di kenal dengan jalan Guntung Kapuk) ukuran panjang  $\pm$  204,9 meter dan Selatan/Tenggara berbatas dengan tanah Guru Husaini sekarang Semedi dengan ukuran  $\pm$  140,3 meter);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada hal tersebut di atas, maka kerugian materiil yang harus dibayarkan oleh Tergugat I adalah Rp.400.000,- (borongan pagar beton untuk 1 meter persegi) x 2 meter (tinggi pagar beton) x 507,7 meter (keliling pagar beton), sehingga ditemukan nilai kerugian atas tembok beton yang dirobohkan adalah senilai Rp. 406.160.000,- (empat ratus enam juta seratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa ternyata yang diminta oleh Penggugat kepada Para Tergugat atas kerugian dirobohkannya pagar beton adalah sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah), sehingga Majelis Hakim mengabulkan

Halaman 48 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum tersebut sejumlah dari apa yang dituntut oleh Penggugat saja yaitu sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah)

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada pertimbangan dan penghitungan di atas maka Majelis Hakim patut untuk mengabulkan tuntutan penggantian kerugian akibat dirobokkannya atau diratakannya atau hancurnya tembok beton oleh Tergugat I yaitu sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa mengenai kerugian immaterial sebesar Rp 3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah), akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai bahwa nilai kerugian immateriil sendiri sangat sulit untuk dinilai dengan nominal uang ditambah ternyata Penggugat juga tidak dapat membuktikan dan menjelaskan secara rinci dalam bentuk atau jenis apa kerugian immateriil yang dialami Penggugat tersebut sebagaimana kerugian immateriil tersebut kemudian dapat dianggap dan ditaksir dengan nilai uang, sehingga Majelis tidak dapat menyimpulkan atau menaksir kerugian immateriilnya, maka menurut Majelis Hakim wajar apabila terhadap kerugian immateriil untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke delapan untuk menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim tujuan diletakkan *dwangsom* dalam putusan hakim, adalah agar Tergugat bersedia memenuhi kewajibannya sebagaimana isi putusan kemudian Tergugat menjadi mengetahui ada kewajiban yang harus dibayar apabila ia tidak melakukan hukuman pokok yang dibebankan kepadanya.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini hukuman pokok terhadap Para Tergugat adalah menghukum Para Tergugat dan semua pihak untuk mengosongkan objek sengketa untuk dikuasai sepenuhnya oleh Penggugat sebagaimana telah dikabulkannya petitum gugatan keenam, dan saat ini berdasarkan sidang pemeriksaan setempat, kemudian pemeriksaan saksi-saksi dan juga bukti surat telah diperoleh fakta bahwa nyata obyek sengketa *in cassu* saat ini berada dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat I jugalah yang telah menghancurkan tembok beton yang dibuat oleh Penggugat sehingga menyebabkan kerugian sebagaimana petitum gugatan sebelumnya, maka berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim menganggap perlu untuk ditetapkan adanya pembayaran uang paksa (*dwangsom*) hanya kepada Tergugat I, karena nyata hanya Tergugat I lah yang menguasai tanah objek sengketa saat ini, dengan maksud agar Tergugat I bersedia memenuhi

Halaman 49 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb

#### 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

kewajibannya sebagaimana isi putusan (hukuman pokoknya), kemudian Tergugat I menjadi mengetahui ada kewajiban yang harus dibayar apabila ia tidak melaksanakan hukuman pokok yang dibebankan kepadanya sehingga petitum ke-8 ini harus dikabulkan sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap nilai besaran dari uang paksa (*dwangsom*) tersebut, Majelis Hakim menetapkan Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perharinya sebagai nilai yang logis dan pantas terhadap perkara ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke Sembilan untuk menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*) akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan hasil pemeriksaan setempat, dimana obyek sengketa adalah lahan kosong yang belum dimanfaatkan, maka tidak ada urgensinya untuk melaksanakan putusan secara mendesak, sehingga petitum kesembilan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah berhasil mempertahankan dalil gugatannya dan karenanya gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian, sehingga terhadap petitum kesatu gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk yang selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya dan telah dikabulkan sebagian, maka terhadap petitum kesepuluh untuk menghukum Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dapat untuk dikabulkan, yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat dan memperhatikan, Hukum Acara Perdata Indonesia (Rbg), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

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

Dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Selatan : kurang lebih 140 Meter berbatas dengan Gr.M HUSAINI

Halaman 50 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb

#### 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

Sebelah Timur : kurang lebih 202 Meter berbatas dengan Jalan

Sebelah Barat : kurang lebih 168 Meter berbatas dengan Jalan ANEKA T.

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

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

Dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Selatan : kurang lebih 140 Meter berbatas dengan Gr.M HUSAINI

Sebelah Timur : kurang lebih 202 Meter berbatas dengan Jalan

Sebelah Barat : kurang lebih 168 Meter berbatas dengan Jalan ANEKA T.

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

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru pada hari **Senin, tanggal 11 Mei 2020** oleh **ARY WAHYU IRAWAN, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **LILIEK FITRI HANDAYANI, S.H.**, dan **MOCHAMAD UMARYAJI, S.H.M.H.**, masing-masing sebagai Hakim

Halaman 51 dari 52 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb

#### 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

anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Bjb tanggal 30 Maret 2020, putusan tersebut pada hari **Kamis, tanggal 14 Mei 2020** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim anggota tersebut, dibantu oleh **SAFRUDDIN, S.E.S.H.** sebagai Panitera pada Pengadilan Negeri Banjarbaru, dihadiri Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat IV tanpa dihadiri Tergugat lainnya.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

**LILIEK FITRI HANDAYANI, S.H.**

**ARY WAHYU IRAWAN, S.H., M.H.**

**MOCHAMAD UMARYAJI, S.H.M.H.**

Panitera

**SAFRUDDIN, S.E.S.H.**

## Rincian Biaya:

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Proses	: Rp. 30.000,-
3. Panggilan sidang dan PNBP	: Rp. 3.225.000,-
4. Pemeriksaan setempat	: Rp. 810.000,-
5. Materai	: Rp. 6.000,-
6. Redaksi	: Rp. 10.000,-
Jumlah	: Rp. 4.131.000,-

(empat juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah)