



**PUTUSAN**

Nomor 70/PDT/2020/PT BJM

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. RIDUAN, alamat Jalan Pasar Kamis No. 21 RT.01, RW.01, Desa Pasar Kamis, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar;
2. HAJJAH FARIDAH, alamat Jalan Kelayan B Tengah, GG Silatur RT.002, RW.001, Kelurahan Kelayan Tengah, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin;  
dalam hal ini memberikan kuasa kepada SYARIFANI S.,S.H., CHARLET ORIZA SATIVA TANAU, S.H., Semuanya Advokat pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum SYARIFANI S.,S.H. & Rekan beralamat di Jalan Kampung Melayu Darat No.16 D (RUKO KOSGORO 1957 Prov. Kalimantan Selatan) Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kotamadya Banjarmasin, Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 1 April 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dibawah Nomor 59/PDT/SK/2020 tanggal 9 April 2020;  
Sebagai Para Pemanding – semula Para Tergugat

Lawan:

EC.MARHUMIN, jenis kelamin laki-laki, Tempat Tanggal Lahir Amuntai, tanggal lahir 02 Maret 1968, Kewarganegaraan Indonesia, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Jalan A. Yani Km.10, Tatah Amuntai, RT.001, RW.001, Kelurahan Sungai Lakum, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Kalimantan selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. MASDARI TASMIN, S.H., M.H., MAHYUDDIN, S.H., M.H., H. SURYANI, S.H., MUKHYAR, S.H., MARDANI, S.H., Semuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum DR. MASDARI TASMIN, S.H., M.H. berkedudukan dan berkantor di Jalan Pangeran Hidayatullah (Benua Anyar),  
*Halaman 1 dari 17 halaman putusan Nomor 70/PDT/2020/PT BJM.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Triwijaya Residence, No. 7 Banjarmasin, guna bertindak untuk dan atas Pemberi kuasa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Maret 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dibawah nomor 38/PDT/SK/2020 tanggal 10 Maret 2020 ;

Sebagai Terbanding – semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 70/PDT/2020/PT BJM tanggal 16 September 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding;
2. Membaca berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Mtp tanggal 11 Agustus 2020, serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA:

Memperhatikan dan mengutip segala uraian tentang yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Mtp,tanggal 11 Agustus 2020, yang amar berbunyi sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi II untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

#### DALAM KONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk sebagian ;
- Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Lingkungan RT.02, RW.01, Desa Banua Hanyar, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, dengan ukuran dan batas-batas tanah :

#### **Ukuran :**

- Panjang : di sebelah Timur = 16 m + 4 m; di sebelah Barat = 20 meter
- Lebar : di sebelah Utara = 10 meter; di sebelah Selatan = 10 meter

Halaman 2 dari 17 halaman putusan Nomor 70/PDT/2020/PT BJM

#### Disclaimer

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



**Batas-batas :**

- Sebelah Utara : Dengan Jalan
- Sebelah Timur : Dengan Jalan
- Sebelah Selatan : Dengan Sungai
- Sebelah Barat : Dengan Muchri Bakri

Sesuai bukti Surat Keterangan Keadaan Tanah Nomor: 036/Skkt-DBH/KH/2012, ditanda tangani oleh Pembakal Banua Hanyar (Abdul Salam), Pemilik Asal (Ulfah Safitri), Pemilik Baru (EC. Marhumin/Penggugat), dicatat pada register Kecamatan Kertak Hanyar (Drs. Aspihani, M.AP) dengan No. Reg : 057/Sket-KH/2012, tanggal 06 Februari 2012, dan diketahui oleh Ketua RT.02 Desa Banua Hanyar (Mardi)

- Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melawan hukum (*onrechtmatige daad*):
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapat hak daripadanya menyerahkan bidang tanah milik Penggugat tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik, tanpa beban kewajiban hukum apapun, dan apabila perlu dengan bantuan Kepolisian RI;
- Menolak gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi selebihnya;

**DALAM REKONVENSII:**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi II / Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

**DALAM KONVENSII DAN REKONVENSII:**

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi / Penggugat Rekonvensi II untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp2.735.000,00 (dua juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Akta permohonan banding yang dibuat dan di hadapan H.Burhanuddin, S.H Panitera Pengadilan Negeri Martapura yang menerangkan bahwa tanggal 12 Agustus 2020, CHARLET ORIZA SATIVA TANAU, SH Advokad pada kantor Advokad dan konsultan Hukum SYARIFANI S, SH & rekan, beralamat kantor di jalan Kampung Melayu Darat No.16 D ( Ruko KOSGORO 1957 Prov.Kalsel ) Kuasa Hukum Para Pembanding - semula Para Tergugat, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Mtp, tanggal 11 Agustus 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Mardani, S.H Kuasa Terbanding - semula



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tanggal 14 Agustus 2020 oleh YULIANTO Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Martapura ;

Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding -semula Para Tergugat tanggal 03 September 2020 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura tanggal 9 September 2020;

Relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada Kuasa Terbanding - semula Penggugat tanggal 11 September 2020 oleh GUN GUN NUGRAHA Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding - semula Penggugat tanggal 17 September 2020 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura tanggal 23 September 2020;

Relaas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding kepada Kuasa Hukum Para Pembanding - semula Para Tergugat tanggal 29 September 2020 oleh HJ. RUSNANI, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin guna memenuhi permintaan Ketua Pengadilan Negeri Martapura sesuai suratnya tanggal 23 September 2020 No.W15-U3-1739/HK.02/9/2020;

Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding kepada Kuasa Terbanding - semula Penggugat tanggal 2 September 2020 oleh GUN GUN NUGRAHA. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin dan kepada Kuasa Para Pembanding - semula Para Tergugat tanggal 2 September 2020 oleh GUN GUN NUGRAHA Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin guna memenuhi permintaan Ketua Pengadilan Negeri Martapura sesuai suratnya tanggal 1 September 2020 No.W15-U3-1597/HK.02/9/2020

Berita Acara Membaca Berkas ( INZAGEE ) dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Martapura BURHANUDDIN, SH pada tanggal 9 September 2020 oleh Kuasa Pembanding CHARLET ORIZA SATIVA TANAU, SH;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding - semula Para Tergugat tanggal 12 Agustus 2020 terhadap putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Mtp tanggal 11 Agustus 2020 telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

*Halaman 4 dari 17 halaman putusan Nomor 70/PDT/2020/PT BJM*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding - semula Para Tergugat telah mengajukan memori banding dengan suratnya tanggal 03 September 2020, yang isinya antara lain sebagaiberikut:

**A. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura tidak saksama dan rinci dalam menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam proses persidangan.**

1. Bahwa dalam gugatannya PENGUGAT / TERBANDING mendalilkan memiliki sebidang tanah yang terletak di desa Banua Hanyar (posita angka 1, bukti P-1)

Namun, berdasarkan fakta yang ditemukan dalam proses persidangan pada Pengadilan Negeri Martapura ternyata tanah sengketa terletak di Desa Pasar Kamis (berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, keterangan para saksi, buktoi T-II.1 T-II.2 T-II.3 T-II.4 T-II.5)

2. Bahwa berdasarkan keterangan saksi MURSID (saksi yang diajukan oleh PENGUGAT / TERBANDING) menerangkan :

*"Bahwa semua keterangan yang saksi sampaikan dimuka persidangan bukan berdasarkan apa yang saksi alami sendiri, melainkan saksi membaca dari dokumen / berkas yang saksi pegang dan bawa di muka persidangan*

*Dan berdasarkan dokumen / berkas yang saksi bawa, tanah sengketa terletak di Desa Pasar Kamis, dan bukan di Desa Banua Hanyar"*

3. Bahwa berdasarkan keterangan saksi NURKANIANSYA yang menerangkan :

*" Bahwa saksi adalah Kepala desa / pambakal Pasar Kamis, dan tanah sengketa benar sejak dahulu sampai dengan saat ini terletak di Desa Pasar Kamis dan tidak pernah ada pembagian / pemekaran wilayah di daerah tersebut."*

4. Bahwa berdasarkan keterangan MURHAN yang menerangkan :

*"bahwa saksi adalah ketua RT setempat, dan memang benar tanah sengketa sejak dahulu sampai dengan saat ini masuk dalam wilayah Desa Pasar Kamis"*

**B. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura tidak jelas dalam memberikan alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangannya berkaitan dengan definisi yang kontraktif atas asas Terang, Tunai, Nyata dalam jual beli tanah secara hukum adat.**

Halaman 5 dari 17 halaman putusan Nomor 70/PDT/2020/PT BJM



1. Pertimbangan Majelis hakim Halaman 17 paragraf 2 :  
*“menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan saksi Ulfa safitri telah Terjadi jual beli maka secara hukum yang mana dasarnya jual beli secara adat adalah terang, tunai dan konkrit, terang maksudnya adalah jelas barang objek yang di perjualbelikan, tunai yang dimaksud adalah pembayaran yang dilakukan untuk obyek jual beli tersebut, dan konkrit telah terjadi kesepakatan yang mana pembeli menyerahkan sejumlah uang dan penjual menerima uang tersebut sebagai bayaran dari obyek yang diperjualbelikan, sehingga walaupun tidak ada perjanjian tertulis maka secara otomatis mengikat para pihak yaitu Penggugat dan saksi ulfa safitri secara langsung mengakibatkan adanya kewajiban hukum;”*
2. Bahwa pasal 23 UU No.14 Tahun 1970, sebagaimana telah diubah dengan UU No.35 tahun 1999, sekarang dalam pasal 25 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004, menegaskan bahwa segala putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan atau dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tak tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin (YAHYA HARAHAH, S.H. dalam bukunya *Hukum Acara Perdata edisi kedua, BAB 17 Putusan Pengadilan, Halaman 889*).
3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura telah menguraikan definisi mengenai asas terang dan nyata dalam jual beli tanah secara adat. Namun, definisi yang diuraikan tersebut memiliki pengertian yang sangat berbeda atau kontradiktif dari kebanyakan pendapat para ahli (doktrin), yurisprudensi, maupun peraturan perundang-undangan.
4. Bahwa seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura menguraikan secara jelas dan rinci alasan-alasan hukum apabila ingin membuat definisi yang kontradiktif atau berbeda dari yang lainnya. Alasan-alasan hukum tersebut dapat bersumber dari pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, hukum kebiasaan, maupun doktrin.
5. Bahwa yang dimaksud dengan asas terang dalam jual beli tanah secara adat ialah jual beli tersebut dilakukan tidak secara sembunyi-sembunyi, artinya jual beli tersebut diketahui secara umum, yaitu diketahui kepala desa yang berwenang atau dilakukan jual beli dihadapan PPAT yang berwenang.

Halaman 6 dari 17 halaman putusan Nomor 70/PDT/2020/PT BJM



(yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Putusan Mahkamah Agung RI nomor 655K/Sip/1979 tertanggal 22 Juli 1980, tentang sahnya jual beli tanah *“dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi, serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan dihadapan PPAT.*

6. Bahwa Yang dimaksud dengan asas nyata ialah objek yang diperjual belikan ada / jelas dan bukan fiktif.

7. Bahwa apabila dihubungkan dengan fakta persidangan yaitu tanah sengketa terletak di desa pasar kamis, maka jual beli yang dilakukan oleh Penggugat terhadap tanah sengketa adalah tidak sah secara hukum adat, oleh karena jual beli tersebut dilakukan secara sembunyi-sembunyi, atau tidak diketahui oleh kepala kampung / desa yang bersangkutan yaitu kepala desa Pasar Kamis, yang artinya tidak memenuhi unsur terang dalam jual beli tanah secara adat;

8. Bahwa dalil PENGGUGAT / TERBANDING yang mendalilkan telah membeli tanah sengketa yang terletak di desa Pasar Kamis dan melakukan jual beli dengan diketahui oleh Kepala Desa Banua Hanyar jelas merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena karena telah melakukan upaya penyelundupan identitas tanah dalam jual beli tersebut;

9. Bahwa kualitas nilai bukti P-1 yang diajukan PENGGUGAT / TERBANDING berupa surat keterangan tanah nomor : 0361 Skt-DBBH/KH/2012 atas nama EC. MARHUMIN adalah berupa bukti permulaan tulisan (*begin van schriftelijke bewijs*), yang mana tidak dapat berdiri sendiri untuk mencukupi batas minimal pembuktian. Dan oleh karena bukti P-1 tersebut tidak dibantu oleh alat bukti lainnya, maka patutlah bukti P-1 tersebut untuk dikesampingkan;

**C. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura tidak berimbang dalam menguraikan fakta hukum yang diajukan oleh para pihak.**

1. pertimbangan Majelis Hakim halaman 17 paragraf 5 – 18 paragraf 1

*“menimbang, bahwa Tergugat juga menghadirkan 2 orang saksi yaitu NURKANIANSYA dan MURHAN, yang pada intinya para saksi tersebut menerangkan tanah Tergugat I dan II yang mana Tergugat II*

*Halaman 7 dari 17 halaman putusan Nomor 70/PDT/2020/PT BJM*



*menguasai tanah tersebut sejak tahun 1983 dari orang tuanya H. IBAS pada tahun 1983, dan kedua saksi tersebut menerangkan letak objek perkara berada dipasar kamis bukan di tatan amuntai;*

*Menimbang, bahwa fakta yang diperoleh dipersidangan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan II tidak saling mendukung dengan keterangan saksi-saksi baik mengenai rt, rw tanah maupun batas-batas tanah menurut Tergugat I dan Tergugat II;”*

2. bahwa memang benar tanah sengketa terletak di pasar kamis (Desa Pasar Kamis), dan memang benar tanah sengketa terletak di tatan amuntai (Jalan Tatan Amuntai)

3. bahwa oleh karena itu, sebahagian masyarakat setempat ada yang menyebutnya dengan sebutan “jalan Tatan amuntai”, dan sebahagian lagi ada yang menyebutnya dengan sebutan “jalan Pasar kamis”. Hal tersebut hanyalah Perbedaan sebutan dikalangan masyarakat setempat dan bukanlah suatu hal yang signifikan untuk dipermasalahkan;

4. bahwa mengenai perbedaan RT, RW maupun batas-batas tanah tentunya akan berubah dan berbeda dengan seiringnya waktu, hal tersebut merupakan suatu hal yang wajar terjadi apabila batas-batas tanah maupun nomor RT terdahulu berbeda dengan saat ini. Dan hal tersebut bukanlah suatu hal yang layak untuk dipermasalahkan;

5. bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura justru tutup mata dengan perbedaan desa dalam perkara *Aquo*, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura tutup mata dengan bukti surat P-1 berupa surat keterangan tanah yang dibuat dan diketahui oleh pihak desa Bania Hanyar, padahal para saksi menerangkan jika tanah sengketa sejak dahulu sampai dengan saat ini terletak di desa Pasar Kamis, dan tidak pernah ada pemekeran atau pembagian wilayah;

**D. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura keliru dalam menerapkan aturan hukum mengenai prosedur jual beli tanah.**

1. Pertimbangan majelis hakim halaman 18 paragraf 4 :

*“ menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas Majelis hakim berpendapat Penggugat dapat membuktikan memperoleh tanah dengan tata cara atau prosedur yang sesuai dengan hukum dan memiliki alas hak atas tanah sebagaimana aturan hukum,*



*sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya"*

2. Bahwa tidak pernah ada aturan hukum yang memperbolehkan memiliki atau memperoleh tanah disuatu desa, namun dalam melakukan jual beli dilakukan dihadapan atau diketahui kepala desa lainnya.

Bahwa berdasarkan apa yang Telah disampaikan diatas, maka beralasan hukum apabila Putusan Nomor 10/Pdt.G/2020/PN.Mtp dikualifikasikan sebagai putusan yang tidak cukup pertimbangan yang berakibat putusan tersebut harus dibatalkan.

Dan kami mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan untuk membatalkan putusan Nomor 10/Pdt.G/2020/PN.Mtp dan dapat memberikan putusan :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan Gugat Penggugat tidak dapat diterima

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara

**DALAM REKONPENSI :**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi II / Tergugat Konpensi II adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Lingkungan RT.01 RW.02, Desa pasar Kamis, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar dengan ukuran lebar 14m, panjang 10m (berdasarkan pemecahan dari surat Jual Beli Putus tahun 1953);
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi melakukan Perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi II / Tergugat Konpensi II :  
Kerugian materiil :  
Sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)  
Kerugian immaterill :  
Sebesar 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).



5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini berupa tanah dan rumah milik Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi;

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) Kepada Penggugat Rekonpensi II / Tergugat Kompensi II setiap Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi lalai dalam memenuhi isi putusan Pengadilan ini, terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakan;

1. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi;

**DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI**

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara.

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding - semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding, yang isinya antara lain:

1. Bahwa pada dasarnya pertimbangan hukum yang menjadi dasar amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura sudah tepat dan benar baik menurut hukum perdata materiil maupun hukum perdata formal (hukum acara perdata).

2. Bahwa pada dasarnya isi alasan keberatan Pembanding selain bersifat pengulangan dalil jawaban dan duplik Para Tergugat terdahulu, juga keliru dan tidak berdasar hukum, oleh karena itu Terbanding mohon Pengadilan Tinggi Banjarmasin menolak semua alasan keberatan Pembanding, vide Memori Banding Pembanding tanggal 03 September 2020.

3. Bahwa alasan keberatan Pembanding huruf A mengenai Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura tidak seksama dan rinci dalam menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam proses persidangan, dan huruf C mengenai Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura tidak berimbang dalam menguraikan fakta hukum yang diajukan oleh para pihak, adalah patut ditolak seluruhnya, karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura sudah memberikan pertimbangan secara proporsional dan cukup



yang bersumber dari fakta dan bukti yang diperoleh di persidangan, vide :

“Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda *T II.1* yakni Surat Keterangan Jual Putus tanggal 22 Maret 1953, bukti surat *T II.2* yakni Surat Pernyataan Hak Atas Tanah tertanggal 10 Agustus 2015, lalu bukti surat tertanda *T II.3* yakni Surat Pernyataan Hak Atas Tanah tertanggal 06 April 2011, bukti *T II.4* Surat Keterangan Keadaan Tanah Nomor : 15/SKT-DPK/BPN.2011 tanggal 15 April 2011, bukti *T II.5* Peta Wilayah Desa Pasar Kamis”. (putusan hal.17 alinea 4)

“Menimbang, bahwa Tergugat juga menghadirkan 2 orang saksi yaitu NURKANIANSYAH dan MURHAN, yang pada intinya para saksi tersebut menerangkan tanah Tergugat I dan Tergugat II yang mana Tergugat II menguasai tanah tersebut sejak tahun 1983 dari orang tuanya H.IBAS pada tahun 1983, dan kedua saksi tersebut menerangkan letak objek perkara berada di pasar kamis bukan di tatah amuntai”. (putusan hal. 17 alinea 5 lanjut hal 18)

“Menimbang, bahwa fakta yang diperoleh dipersidangan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II TIDAK SALING MENDUKUNG dengan keterangan saksi-saksi baik mengenai RT, RW tanah maupun batas-batas tanah menurut Tergugat I dan Tergugat II”. (putusan hal. 18 alinea 1)

“Menimbang, bahwa sebagaimana Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatakan “Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”, argumentasi mengenai hal tersebut juga telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya No. 112K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998, yang memiliki kaidah hukum fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan (perdata)”. (putusan hal. 18 alinea 2)

“Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kecuali bukti surat tertanda *T II.1* merupakan fotocopy



tanpa dapat menunjukkan yang asli dipersidangan”. (putusan hal. 18 alinea 3)

“Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat Penggugat dapat membuktikan memperoleh tanah dengan tata cara atau prosedur yang sesuai dengan hukum dan memiliki alas hak atas tanah sebagaimana aturan hukum, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan sangkalannya”. (putusan hal. 18 alinea 4)

Selanjutnya Majelis Hakim menurunkan pertimbangan hukum :

“Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan tidak ada yang dapat membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II memiliki alas hak yang sah atas tanah yang dikuasainya yang mana di atas tanah tersebut juga ada Penggugat sebagai pemilik tanah”. (putusan hal. 19 alinea 3)

“Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan pada pertimbangan untuk petitum nomor 2 (dua) di atas, yang mana Tergugat I dan Tergugat II dalam menguasai dan memiliki tanahnya tidak sesuai dengan hukum karena tidak dapat dibuktikan kepemilikannya sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas”. (putusan hal. 19 alinea 4)

“Menimbang, bahwa letak tanah perkara *a quo* yang didapat dari pemeriksaan setempat yakni tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II hal tersebut mengakibatkan kerugian Penggugat dengan tidak bisa dimanfaatkan tanah tersebut sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dengan demikian Majelis Hakim berpendapat mengenai petitum gugatan nomor 3 (tiga) Penggugat cukup beralasan hukum dan sepatutnya untuk dikabulkan”. (putusan hal. 19 alinea 3)

4. Bahwa alasan keberatan Pembanding huruf B mengenai Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura tidak jelas dalam memberikan alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangannya berkaitan dengan definisi yang kontradiktif atas asas Terang, Tunai, Nyata dalam jual beli tanah secara hukum adat, dan huruf D mengenai Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura keliru dalam

*Halaman 12 dari 17 halaman putusan Nomor 70/PDT/2020/PT BJM*



menerapkan aturan hukum mengenai prosedur jual beli tanah, juga patut ditolak seluruhnya, karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura sudah memberikan pertimbangan yang cukup yang bersumber dari fakta dan bukti yang diperoleh di persidangan dihubungkan dengan jual beli tanah secara hukum adat, vide :

“Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan saksi Ulfah Safitri telah terjadi jual beli maka secara hukum yang mana dasarnya jual beli secara adat adalah terang, tunai dan konkrit, terang maksudnya adalah jelas barang atau obyek yang diperjualbelikan, tunai yang dimaksud adalah pembayaran yang dilakukan untuk objek jual beli tersebut, dan konkrit telah terjadi kesepakatan yang mana pembeli menyerahkan sejumlah uang dan penjual menerima uang tersebut sebagai bayaran dari obyek yang diperjual belikan, sehingga walaupun tidak ada perjanjian tertulis maka secara otomatis mengikat para pihak yaitu Penggugat dan saksi Ulfah Safitri secara langsung mengakibatkan adanya kewajiban hukum”. (putusan hal. 17 alinea 2)

“Menimbang, bahwa setelah terjadi jual beli antara Penggugat dengan saksi Ulfah Safitri yang dilakukan secara hukum adat dan telah selesai jual beli tersebut yang mana saksi Ulfah Safitri telah menerima uang hasil jual beli tanah dari Penggugat maka saksi Ulfah Safitri sudah tidak mempunyai hak lagi atas tanahnya, sedangkan Penggugat karena telah membayar tanah yang dijual oleh saksi Ulfah Safitri dengan harga yang telah disepakati berdua maka Penggugat mempunyai hak atas tanah milik saksi Ulfah Safitri tersebut, oleh karena tanah tersebut sudah menjaadi milik Penggugat dengan cara membeli dari saksi Ulfah Safitri maka Penggugat berhak atas tanah milik Tergugat untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut sehingga bukti tertanda P.2 dibalik nama menjadi bukti P.1”. (putusan hal 17 alinea 3)

Hal ini diperkuat pula dengan yurisprudensi yang ditunjuk oleh Pembanding mengenai jual beli secara adat vide putusan Mahkamah Agung RI No. 655K/Sip/1979 tanggal 22 Juli 1980, yang memiliki kaidah hukum : *“dengan telah terjadinya jual beli tanah antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi, serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan dihadapan PPAT”*.

*Halaman 13 dari 17 halaman putusan Nomor 70/PDT/2020/PT BJM*



Terkait dalil Pembanding mengenai letak objek sengketa, cukup Terbanding kesampingkan dan tolak dengan menunjuk kembali pertimbangan hukum yang telah diuraikan di atas.

Dan oleh karenanya, adalah patut dan dibenarkan oleh hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin menolak semua alasan keberatan Pembanding, vide Memori Banding Pembanding tanggal 03 September 2020.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, mohon Pengadilan Tinggi Banjarmasin Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- Menolak seluruh alasan keberatan Pembanding;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor : 10/Pdt.G/2020/PN.Mtp, tanggal 11 Agustus 2020.;
- Menghukum Pembanding membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa inti memori banding yang disampaikan oleh Pembanding pada pokoknya mempermasalahkan :

-bahwa putusan Pengadilan Negeri Martapura di susun tidak secara Rinci dan seksama dalam menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam persidangan, dasar pertimbangan putusan yang berkaitan dengan definisi Asas terang, tunai, nyata, dalam jual beli tanah secara hukum adat kontradiktif;

-bahwa dalam putusan uraian fakta fakta hukum yang diajukan oleh para pihak tidak di pertimbangan secara berimbang, dan putusan tersebut keliru dalam menerapkan aturan hukum jual beli ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan alasan yang di sampaikan dalam inti permasalahan dalam memori tersebut di atas , maka pembanding mohon Putusan pengadilan Negeri Martapura No.10/Pdt.G/2020/PN.Mtp tidak cukup pertimbangan nya dan harus di batalkan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim dalam pemeriksa banding setelah membaca dan mempelajari putusan perkara a quo dalam pertimbangan nya halaman 15 sampai halaman 20 ternyata baik bukti saksi dan surat surat dari Pembanding yang semula Tergugat 1 dan Tergugat 2 maupun dari Terbanding yang semula Penggugat telah di pertimbangan secara berimbang dan terperinci, oleh karena itu alasan pembanding yang disampaikan dalam



memori banding nya tidak cukup beralasan menurut hukum, oleh karena nya harus di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Mtp, tanggal 11 Agustus 2020, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding - semula Para Tergugat, serta kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding - semula Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, ternyata Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal atau fakta- fakta baru yang perlu dipertimbangkan, sehingga Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan a quo ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Mtp, tanggal 11 Agustus 2020 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding - semula Para Tergugat sebagai pihak yang dinyatakan kalah dalam peradilan tingkat banding, maka dihukum untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat banding jumlahnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, ketentuan hukum yang berlaku khususnya dalam Rbg, Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding Kuasa Hukum Para Pembanding - semula Para Tergugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Mtp, tanggal 11 Agustus 2020, yang dimohonkan banding tersebut;

*Halaman 15 dari 17 halaman putusan Nomor 70/PDT/2020/PT BJM*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Para Pemanding - semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada hari Kamis tanggal 21 Oktober 2020, oleh kami Ekowati Hari Wahyuni S.H. selaku Hakim Ketua, Suko Triyono, S.H., M.Hum dan H.R.Unggul Warso Murti, S.H, M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 11 Nopember 2020 di depan sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut di atas serta RITA RAEHANA, S.Sos, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim Ketua,

Ekowati Hari Wahyuni, S.H..

Hakim

Anggota,

Hakim Anggota,

Suko Triyono, S.H., M.Hum

H.R.Unggul Warso Murti, S.H, M.H

Panitera Pengganti,

RITA RAEHANA, S.Sos, S.H.

Perincian ongkos perkara :

- |                          |                |
|--------------------------|----------------|
| 1. Meterai putusan ..... | Rp. 6.000,00   |
| 2. Redaksi putusan ..... | Rp. 10.000,00  |
| 3. Pemberkasan .....     | Rp. 134.000,00 |
| Jumlah .....             | Rp. 150.000,00 |

Halaman 16 dari 17 halaman putusan Nomor 70/PDT/2020/PT BJM

**Disclaimer**

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



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

(seratus lima puluh ribu rupiah)

*Halaman 17 dari 17 halaman putusan Nomor 70/PDT/2020/PT BJM*