



KEJAKSAAN REPUBLIK INDONESIA
KEJAKSAAN TINGGI KALIMANTAN SELATAN
KEJAKSAAN NEGERI BANJARBARU

Jl. Trikora No.2 Guntung Paikat, Kec. Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru 70714 Telp. (0511) 4791374, Website : www.kejari-banjarbaru.kejaksaan.go.id, Email: kejariibanjarbaru@gmail.com

Nomor : B - 1589/O.3.20/Gph.2/10/2025
Sifat : Biasa
Lampiran : 1 (satu) Eksamplar
Perihal : Pendapat Hukum / *Legal Opinion* (LO) Tim Jaksa
Pengacara Negara Kejaksaan Negeri Banjarbaru

Banjarbaru, 13 Oktober 2025

Yth,
Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Banjarbaru
Di -
Banjarbaru

Sehubungan dengan Surat Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Banjarbaru Nomor: 000.2.3.2/208/Set.DPRD/III/2025 tanggal 12 Maret 2025 perihal Permohonan Pendapat Hukum (*Legal Opinion*) yang ditujukan kepada Kepala Kejaksaan Negeri Banjarbaru yang kami terima pada tanggal 12 Maret 2025, bersama ini disampaikan sebagai berikut:

1. Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Banjarbaru mengajukan Permohonan Pendapat Hukum mengenai:
 - 1.1 Apakah Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Banjarbaru perlu melakukan Penganggaran Guna Pengadaan Tanah Rumah Dinas DPRD Pemerintah Kota Banjarbaru sebagaimana dalam Surat Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Banjarbaru Nomor: 000.2.3.2/728/BPBMD/II/BPKAD tanggal 19 Februari 2025 ?
2. Dari hasil analisa atas permasalahan tersebut diatas, kami selaku Jaksa Pengacara Negara Kejaksaan Negeri Kota Banjarbaru mengambil kesimpulan dan saran sebagai berikut:
 - 2.1. Berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum diatas, serta dihubungkan dengan pertimbangan hakim dan amar Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor : 44/Pdt.G/2019/PN Bjb tanggal 05 Mei 2020 jo Putusan pada Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor : 41/Pdt/2020/PT BJM tanggal 12 Agustus 2020 jo Putusan Kasasi Nomor : 1781 K/Pdt/2023/PT tanggal 24 Agustus 2023 jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor 706 PK/Pdt/2024 tanggal 07 Agustus 2024, Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Banjarbaru untuk tidak menganggarkan pengadaan tanah Rumah Dinas DPRD Pemerintah Kota Banjarbaru;
 - 2.2. Berdasarkan kesimpulan diatas maka kami, Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Negeri Banjarbaru menyarankan sebagai berikut:
 - Agar Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Banjarbaru berkoordinasi dengan Pemerintah Kota Banjarbaru untuk melaksanakan penertiban BMN dengan mempedomani ketentuan hukum yang berlaku;
 - Agar Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Banjarbaru tidak menganggarkan pengadaan tanah Rumah Dinas DPRD Pemerintah Kota Banjarbaru.

Selengkapnya terlampir Pendapat Hukum Tim Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Negeri Banjarbaru kepada Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Banjarbaru.

Demikian kami sampaikan untuk menjadi maklum.

KEPALA KEJAKSAAN NEGERI BANJARBARU
Selaku Jaksa Pengacara Negara



TALIWONDO, S.H., M.H.
Jaksa Utama Pratama

Tembusan :

1. Wakil Kepala Kejaksaan Tinggi Kalimantan Selatan;
2. Asisten Perdata dan Tata Usaha Negara Kejaksaan Tinggi Kalimantan Selatan;
3. Asisten Pengawasan Kejaksaan Tinggi Kalimantan Selatan;
4. Arsip.



KEJAKSAAN REPUBLIK INDONESIA
KEJAKSAAN TINGGI KALIMANTAN SELATAN
KEJAKSAAN NEGERI BANJARBARU

Jl. Trikora No.2 Guntung Paikat, Kec. Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru 70714
Telp. (0511) 4791374, Website: www.kejari-banjarbaru.kejaksaan.go.id, Email:
kejaribanjarbaru@gmail.com

S-6

**PENDAPAT HUKUM (*LEGAL OPINION*) TENTANG PENGANGGARAN
GUNA PENGADAAN TANAH RUMAH DINAS DPRD PEMERINTAH
KOTA BANJARBARU**

A. DASAR

1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia sebagaimana diubah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia;
2. Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kejaksaan Republik Indonesia sebagaimana diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kejaksaan Republik Indonesia;
3. Peraturan Jaksa Agung Republik Indonesia Nomor: PER-006/A/JA/07/2017 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kejaksaan Republik Indonesia sebagaimana diubah terakhir dengan Peraturan Kejaksaan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Jaksa Agung Republik Indonesia Nomor: PER-006/A/JA/07/2017 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kejaksaan Republik Indonesia;
4. Peraturan Jaksa Agung Republik Indonesia No. 018/A/JA/07/2014 tentang *Standard Operating Procedure* (SOP) Pelaksanaan Tugas, Fungsi dan Wewenang Perdata dan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Keputusan Jaksa Agung Nomor 249 Tahun 2020 tentang Standar Operasional Prosedur di Lingkungan Kejaksaan RI (Lampiran V Jaksa Agung Muda Bidang Perdata dan

Tata Usaha Negara);

5. Peraturan Kejaksaan Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Penegakan Hukum, Bantuan Hukum, Pertimbangan Hukum, Tindakan Hukum Lain, dan Pelayanan Hukum di Bidang Perdata dan Tata Usaha Negara;
6. Keputusan Jaksa Agung Republik Indonesia Nomor: KEP-157/A/JA/11/2012 tentang Administrasi Perkara Perdata dan Tata Usaha Negara;
7. Surat dari Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Banjarbaru Nomor: 000.2.3.2/208/Set.DPRD/III/2025 tanggal 12 Maret 2025 perihal Permohonan Pendapat Hukum (*Legal Opinion*);
8. Surat Perintah Kepala Kejaksaan Negeri Banjarbaru kepada Tim Jaksa Pengacara Negara untuk Membuat Telaah (SP-1) Nomor: PRINT- 32/O.3.20/Gph.1/03/2025 tanggal 17 Maret 2025;
9. Telaahan terhadap Permohonan Permintaan Pendapat Hukum (*Legal Opinion*) Terkait Penganggaran Pengadaan Tanah Pada Sekretariat DPRD Kota Banjarbaru (S-5) tanggal 18 Maret 2025.
10. Surat Perintah Kepala Kejaksaan Negeri Banjarbaru kepada Tim Jaksa Pengacara Negara untuk Memberikan Pendapat Hukum (SP-2) Nomor: PRINT- 33/O.3.20/Gph.1/03/2025 tanggal 18 Maret 2025.

B. KASUS POSISI

1. Bahwa pada awal Tahun 2019 Pemerintah Kota Banjarbaru mulai melakukan pembangunan Rumah Dinas Ketua DPRD Kota Banjarbaru di Jalan Srikaya Nomor 5 Kota Banjarbaru dengan ukuran 25 m x 35 m = 875 m² dan sampai dengan bulan September Tahun 2019 pembangunan tersebut telah mencapai progress 80%, kemudian pada tanggal 18 September 2019 Pemerintah Kota Banjarbaru dilaporkan ke Polres Banjarbaru terkait dengan dugaan penyerobotan tanah milik :
 - H. M. ATHAURRAHMAN, SE
 - dr. MISKIAH, M.Kes., Sp.A Binti H. ZUBAIDI KARIM
 - SAFWATI, S.T., M.M. Binti H. ZUBAIDI KARIM

- dr. MILHANAH Binti H. ZUBAIDI KARIM
(selanjutnya disebut H. M. ATHAURRAHMAN, SE, dkk)
- 2. Bahwa H. M. Athaurrahman, SE, dkk mengklaim tanah yang bertempat di Jalan Srikaya Nomor 5 Kota Banjarbaru sebagaimana yang telah dibangun Rumah Dinas Ketua DPRD Kota Banjarbaru merupakan milik H. M. Athaurrahman, SE, dkk berdasarkan Serifikat Hak Milik Nomor.4890 tanggal 28 Mei 2003 dengan luas 925 m².
- 3. Atas dasar laporan tersebut, Pemerintah Kota Banjarbaru mengajukan gugatan Perbuatan Melawan hukum pada Pengadilan Negeri Banjarbaru berdasarkan surat gugatan tanggal 30 September 2019, melawan :
 - H. M. ATHAURRAHMAN, SE sebagai TERGUGAT I
 - dr. MISKIAH, M.Kes., Sp.A Binti H. ZUBAIDI KARIM sebagai TERGUGAT II
 - SAFWATI, S.T., M.M. Binti H. ZUBAIDI KARIM sebagai TERGUGAT III
 - Dr. MILHANAH Binti H. ZUBAIDI KARIM sebagai TERGUGAT IV
 - Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Kota Banjarbaru sebagai TURUT TERGUGAT.

Terhadap obyek gugatan berupa tanah di Jalan Srikaya Nomor 5 Kota Banjarbaru yang mana di atas tanah tersebut sudah berdiri Rumah Dinas Ketua DPRD Kota Banjarbaru dan dalam hal ini Pemerintah Kota Banjarbaru mempunyai dasar kepemilikan atas tanah tersebut yaitu berdasarkan Petikan dari Daftar Surat Keputusan Walikota Banjarbaru nomor : ../II-3-Pemb/1982, tanggal, 09 Februari 1982, yang ditandatangani oleh Walikota Banjarbaru Drs. H. A. Rachman dan Tergugat memiliki hak atas kepemilikan tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4890 dengan NIB : 17.11.71.01.01110.

- 4. Bahwa berdasarkan surat dari Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Banjarbaru Nomor : 000.2.3.2/728/ BPBMD/II/BPKAD yang ditujukan kepada Sekretaris DPRD Kota Banjarbaru perihal Penganggaran Pengadaan tanah yang berisi :
 - 1. Hasil Putusan Mahkamah Agung Nomor 706 PK/Pdt/2024 tanggal 07 Agustus 2024 berupa penolakan permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali dari Walikota Banjarbaru atas tanah Pemerintah

Kota Banjarbaru yang terletak dibelakang rumah milik sdr. H. Antemas di Jl. Srikaya No.5 Banjarbaru melawan H. M Athaurrahman, S.E., dkk yang memiliki dokumen kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4890 Kelurahan Banjarbaru Kota tanggal 28 Mei 2003 dengan luas tanah 925 m², maka perkara tersebut dinyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht*);

2. Saat ini secara *factual* diatas tanah yang dimenangkan Tergugat telah terbangun rumah dinas jabatan ketua DPRD (bangunan milik Pemerintah Kota Banjarbaru dan telah tercatat sebagai aset daerah) dan telah di tempati, maka untuk menghindari kerugian negara atas bangunan perlu kiranya untuk dilakukan ganti rugi/pembelian tanah di maksud kepada pihak H. M. A. Ataurrahman, S.E., dkk dengan besaran nilai tanah yang ditentukan oleh Tim Appraisal.

Berkenaan hal tersebut, diminta kepada Sekretaris Dewan Kota Banjarbaru untuk menganggarkan pada Perubahan Anggaran Tahun 2025 Pengadaan Tanah dan Biaya Apraisal yang mana saat ini telah dibangun Rumah Ketua Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Banjarbaru. Selanjutnya dapat berhubungan langsung dengan Saudara H. M. A. Athaurrahman, SE., dkk yang bertempat tinggal di Jl. Belimbing No. 2 RT. 005 RW. 001, Kelurahan Guntung Paikat, Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan.

C. DOKUMEN DAN DATA

Peraturan Perundang-Undangan

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Herzien Inlandsch Reglement (HIR);
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 207/PMK.06/2021 Tentang Pengawasan dan Pengendalian Barang Milik Negara;

Dokumen

4. Surat dari Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Banjarbaru Nomor : 000.2.3.2/728/BPBMD/II/BPKAD tanggal 19 Februari 2025;
5. Petikan dari daftar Surat Keputusan Walikota Banjarbaru nomor : /II-3-Pemb/1982 Banjarbaru tanggal 9 Februari 1982;

6. Surat Pernyataan Sekretariat Daerah Kota Banjarbaru terkait surat pernyataan Aset nomor : 033.1/6.09/BPA/BPKAD tanggal 19 Agustus 2019;
7. Berita Acara Penyerahan Barang Milik Daerah dan Dokumen Pinjam Pakai nomor : 030/148-BPA/BPKAD/2018 Tanggal 6 Februari 2018;
8. Dokumen Pelaksanaan Anggaran Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait kegiatan Pembangunan Rumah Jabatan Tahun Anggaran 2019;
9. Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor : 44/Pdt.G/2019/PN Bjb tanggal 05 Mei 2020;
10. Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 41/Pdt/2020/PT BJM tanggal 12 Agustus 2020;
11. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1781 K/Pdt/2023/PT tanggal 24 Agustus 2023;
12. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 706 PK/Pdt/2024 tanggal 07 Agustus 2024.

D. PERMASALAHAN

1. Apakah Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Banjarbaru perlu melakukan Penganggaran Guna Pengadaan Tanah Rumah Dinas DPRD Pemerintah Kota Banjarbaru sebagaimana dalam Surat Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Banjarbaru Nomor : 000.2.3.2/728/BPBMD/II/BPKAD tanggal 19 Februari 2025 ?

E. BATASAN PENDAPAT HUKUM

1. Pendapat Hukum dibuat dan disusun berdasarkan dokumen yang diserahkan pemohon kepada Jaksa Pengacara Negara dengan asumsi bahwa:
 - a. Tanda tangan pada dokumen yang diberikan atau diperlihatkan kepada Jaksa Pengacara Negara adalah asli;
 - b. Dokumen yang diperlihatkan kepada Jaksa Pengacara Negara adalah otentik dan/atau;
 - c. Salinan atau fotokopi dokumen yang diberikan kepada Jaksa Pengacara Negara adalah sesuai dengan aslinya.
2. Pendapat Hukum ditujukan terhadap permasalahan yang dimohonkan dan tidak ditujukan bagi masalah lain yang tidak dinyatakan secara tertulis dalam Pendapat Hukum.

3. Pendapat Hukum ini dibuat oleh Tim Jaksa Pengacara Negara (JPN) atas dasar permohonan Sekretariat DPRD Kota Banjarbaru untuk dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menyikapi permasalahan dimaksud.
4. Jaksa Pengacara Negara tidak bertanggung jawab apabila terdapat kesalahan atau kekeliruan baik sebagian atau keseluruhan Pendapat Hukum akibat dari adanya kesalahan dari keterangan dan/atau dokumen baik sebagian atau keseluruhan yang dijadikan dasar penyelesaian Pendapat Hukum ini.
5. Jaksa Pengacara Negara tidak bertanggung jawab terhadap penyimpangan atau kesalahan dalam pelaksanaan sebagian atau seluruh Pendapat Hukum, yang tidak sesuai dengan kesimpulan dan rekomendasi Jaksa Pengacara Negara dalam Pendapat Hukum.
6. Pendapat Hukum ini disusun hanya berdasarkan dan terkait aspek yuridis normatif terhadap peraturan yang ada.
7. Pendapat Hukum bukan merupakan suatu legitimasi atau justifikasi untuk mengajukan suatu hak tertentu atau klaim kepada pihak lain.
8. Pendapat Hukum ini hanyalah bahan pertimbangan yang sifatnya tidak mengikat untuk dijadikan dasar dalam mengambil sebuah keputusan/kebijakan, sehingga apapun yang menjadi keputusan/kebijakan dari Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Banjarbaru adalah menjadi tanggungjawabnya, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan diharapkan tidak melakukan perbuatan yang melawan hukum atau menyalahgunakan wewenang yang dapat merugikan keuangan Negara atau perekonomian Negara.

F. ANALISIS

F.1. ANALISIS FAKTA

1. Bahwa Pemerintah Kota Banjarbaru sebelumnya telah melakukan penganggaran terkait pembangunan rumah Ketua DPRD Kota Banjarbaru yang pembangunannya dilaksanakan pada tahun 2019 di atas tanah yang sebelumnya dipinjam pakaikan oleh Pemerintah Kota Banjarbaru kepada saudara Haji Antemas yang kemudian pada tahun 2018 telah dikembalikan oleh ahli warisnya atas nama Syaiful Bahri Antemas kepada Pemerintah Kota

Banjarbaru.

2. Bahwa berdasarkan Petikan dari daftar Surat Keputusan Walikota Banjarbaru nomor : /II-3-Pemb/1982 Banjarbaru tanggal 9 Februari 1982 yang pada pokoknya menetapkan Pemerintah Kota Banjarbaru meminjamkan sebidang tanah yang beralamat di Jalan Srikaya Nomor 5 Banjarbaru kepada Haji Antemas dengan syarat bahwa tanah tersebut hanyalah dipinjamkan dan bersifat sementara, tanah tersebut tidak diperkenankan untuk dialihkan kepada orang lain ataupun diperjual belikan, tanah tersebut harus dipelihara dengan baik dan dijaga kebersihannya, dan Surat Keputusan dari Walikota Banjarbaru hanya bersifat sementara yaitu apabila dikemudian hari tanah tersebut dipergunakan untuk kepentingan umum ataupun diperlukan untuk keperluan Pemerintah Kota Banjarbaru atau disesuaikan dengan perkembangan/perencanaan kota maka izin peminjaman ini akan ditarik kembali. Kemudian berdasarkan Berita Acara Penyerahan Barang Milik Daerah dan Dokumen Pinjam Pakai nomor : 030/148-BPA/BPKAD/2018 Tanggal 6 Februari 2018 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa ahli waris dari H. ANTEMAS yang bernama Syaiful Bahri Antemas menandatangani Berita Acara Serah Terima Barang Milik Daerah (dalam hal ini berupa sebidang tanah) dan Dokumen Pinjam Pakai Lahan eks. Kota Administratif Banjarbaru dari Pihak H. ANTEMAS yang diwakili oleh ahli warisnya selaku peminjam pakai kepada Pemerintah Kota Banjarbaru.
3. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Pernyataan Aset Nomor : 033.1/6.09/BPA/BPKAD tanggal 19 Agustus 2019 yang menyatakan Pemerintah Kota Banjarbaru menguasai 1 (satu) bidang tanah dengan luas $\pm 1.545 \text{ M}^2$ (seribu lima ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di jalan Srikaya Kelurahan Guntung Paikat Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Pengembalian pinjam pakai dari ahli waris Haji Antemas sebagaimana berita acara penyerahan barang milik daerah nomor : 030/148-BPA/BPKAD/2018 dan Dokumen Pinjam Pakai Nomor : /II-3Pemb/1982 yang selanjutnya lahan

tersebut dipergunakan Pemerintah Kota Banjarbaru sebagai tempat untuk membangun Rumah Dinas Ketua DPRD Kota Banjarbaru.

4. Bahwa dalam rangka rencana Pembangunan Rumah Dinas Ketua DPRD Kota Banjarbaru, pada Tahun 2018 Pemerintah Kota Banjarbaru melakukan persiapan dan pembersihan tanah yang bertempat di Jalan Srikaya Nomor 5 Kota Banjarbaru dengan ukuran $25 \text{ m} \times 35 \text{ m} = 875 \text{ m}^2$ (luas), kemudian pada awal Tahun 2019 Pemerintah Kota Banjarbaru mulai melakukan pembangunan Rumah Dinas Ketua DPRD Kota Banjarbaru di atas tanah tersebut dan sampai dengan bulan September Tahun 2019 pembangunan tersebut telah mencapai progress 80%.
5. Bahwa berdasarkan Dokumen Pelaksanaan Anggaran Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait kegiatan Pembangunan Rumah Jabatan Tahun Anggaran 2019 yang telah merincikan perhitungan anggaran belanja langsung yang didalamnya terdapat berbagai macam komponen pengeluaran mulai dari belanja langsung sampai dengan belanja modal dan tidak disebutkan terkait pengadaan tanah yang menjadi tempat dibangunnya rumah dinas jabatan Ketua DPRD Kota Banjarbaru.
6. Bahwa kemudian pada tanggal 18 September 2019, Pemerintah Kota Banjarbaru dilaporkan ke Polres Banjarbaru terkait dengan dugaan penyerobotan tanah milik:
 - H. M. ATHAURRAHMAN, SE;
 - dr. MISKIAH, M.Kes., Sp.A Binti H. ZUBAIDI KARIM;
 - SAFWATI, S.T., M.M. Binti H. ZUBAIDI KARIM;
 - dr. MILHANAH Binti H. ZUBAIDI KARIM.(selanjutnya disebut H. M. ATHAURRAHMAN, SE, dkk)
7. Bahwa H. M. Athaurrahman, SE, dkk mengklaim tanah yang bertempat di Jalan Srikaya Nomor 5 Kota Banjarbaru sebagaimana yang telah dibangun Rumah Dinas Ketua DPRD Kota Banjarbaru merupakan milik H. M. Athaurrahman, SE, dkk berdasarkan Serifikat Hak Milik Nomor 4890 tanggal 28 Mei 2003 dengan luas 925 m^2 .

8. Atas dasar laporan tersebut, Pemerintah Kota Banjarbaru mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Negeri Banjarbaru berdasarkan surat gugatan tanggal 30 September 2019, melawan :

- H. M. ATHAURRAHMAN, SE sebagai TERGUGAT I
- dr. MISKIAH, M.Kes., Sp.A Binti H. ZUBAIDI KARIM sebagai TERGUGAT II
- SAFWATI, S.T., M.M. Binti H. ZUBAIDI KARIM sebagai TERGUGAT III
- dr. MILHANAH Binti H. ZUBAIDI KARIM sebagai TERGUGAT IV
- Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Kota Banjarbaru sebagai TURUT TERGUGAT.

Terhadap obyek gugatan berupa tanah di Jalan Srikaya Nomor 5 Kota Banjarbaru dengan ukuran $25 \text{ m} \times 35 \text{ m} = 875 \text{ m}^2$ (luas), dalam hal ini Pemerintah Kota Banjarbaru mempunyai dasar kepemilikan atas tanah tersebut yaitu berdasarkan Petikan dari Daftar Surat Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor : ..II-3-Pemb/1982 tanggal 09 Februari 1982 yang ditandatangani oleh Walikota Banjarbaru Drs. H. A. Rachman.

9. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor : 44/Pdt.G/2019/PN Bjb tanggal 05 Mei 2020:

- Dalam Surat Gugatan, Penggugat (Pemerintah Kota Banjarbaru) mendalilkan Petitum sebagai berikut:
 - 1) Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
 - 2) Menyatakan semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini sah dan berharga secara hukum;
 - 3) Menyatakan sah menurut hukum sebidang tanah yang menjadi asset Pemerintah Kota Banjarbaru/Tanah Pemerintah Daerah (sekarang Pemerintah Kota) yang terletak di belakang rumah milik saudara H. Antemas di Jalan Srikaya nomor 5 Banjarbaru dengan ukuran $25 \text{ m} \times 35 \text{ m} = 875 \text{ M}^2$ (luas), berdasarkan Petikan dari Daftar Surat Keputusan Wali Kota Banjarbaru nomor : ..II-3-Pemb/1982, tertanggal, 9 Pebruari 1982, yang ditandatangani oleh Wali Kota Banjarbaru saat itu Drs. H. A. Rachman yang tumpang tindih dengan

tanah TERGUGAT dengan batas-batas :

sebelah Utara dengan Rumah M. Dislansyah dan Rumah Dinas AURI;

sebelah Selatan dengan AURI dan Junaidi;

sebelah Timur dengan tanah H. Antemas;

sebelah Utara dengan Rumah Alm. H. Bustani;

- 4) Menyatakan sertifikat milik TERGUGAT nomor 4890 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- 5) Menyatakan perbuatan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I, II dan III adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH);
- 6) Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi materiil sebesar dengan perincian kerugian materiil sebesar 875 m² dikalikan harga tanah saat ini per meter persegi sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) jadi jumlah total kerugian adalah Rp. 1.312.500.000,- (satu milyar tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
- 7) Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar dengan perincian kerugian materiil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
- 8) Menghukum TERGUGAT, untuk membayar ganti rugi materil dan moril sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- 9) Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan obyek sengketa yang menjadi asset Pemerintah Kota Banjarbaru;
- 10) Menyatakan Putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada Verzet, Banding, Kasasi (uit voerbaarheid bij voorraad) atau Peninjauan Kembali (PK) dari Para TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT;
- 11) Menghukum Para TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk

membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) kepada PENGGUGAT untuk setiap harinya, setiap lalai memenuhi isi Putusan, terhitung sejak Putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

12) Menghukum Para TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk membayar biaya dalam perkara ini. Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya diputus dengan Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

- Kemudian dalam Surat Jawaban, Para Tergugat (H. M. Athaurrahman, SE, dkk) mendalilkan Petitum sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT 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. Membebankan kepada PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT REKONVENSI/ PARA TERGUGAT terhadap TERGUGAT REKONVENSI/ PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT REKONVENSI/ PARA TERGUGAT membayar ganti kerugian material dan moril sebesar Rp. 24.625.000.000,- (dua puluh empat milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) pada PARA PENGGUGAT REKONVENSI/ PARA

TERGUGAT secara tunai;

3. Mengosongkan tanah PARA PENGGUGAT REKONVENSIS/ PARA TERGUGAT dari bangunan apa saja yang dibangun/ didirikan oleh TERGUGAT REKONVENSIS/PENGGUGAT;
4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSIS/ PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

- Kemudian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru Mengadili sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi untuk seluruhnya DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi untuk Sebagian
2. Menyatakan sah menurut hukum sebidang tanah yang menjadi Aset Pemerintah Kota Banjarbaru/Tanah Pemerintah Daerah (sekarang Pemerintah Kota) yang terletak di belakang rumah milik saudara H. Antemas di Jalan Srikaya nomor 5 Banjarbaru dengan ukuran 25 m x 35 m = 875 m² (luas), berdasarkan Petikan dari Daftar Surat Keputusan Walikota Banjarbaru nomor : ..II-3-Pemb/1982, tertanggal, 9 Februari 1982, yang ditandatangani oleh Wali Kota Banjarbaru saat itu Drs. H. A. Rachman yang tumpang tindih dengan tanah Para Tergugat Konvensi dengan Batas-batas :

sebelah Utara dengan Rumah M. Dislansyah dan Rumah Dinas

AURI

sebelah Selatan dengan AURI dan Junaidi

sebelah Timur dengan tanah H. Antemas

sebelah Utara dengan Rumah Alm. H. Bustani

3. Menyatakan sertifikat milik Para Tergugat Konvensi Nomor 4890 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH).

5. Menghukum Para Tergugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat Konvensi untuk setiap harinya, setiap lalai memenuhi isi Putusan, terhitung sejak Putusan berkekuatan hukum tetap.
6. Menolak gugatan Penggugat Konvensi selain dan selebihnya.

DALAM REKONVENSI :

Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.131.000,- (dua juta seratus tiga puluh satu ribu) secara tanggung renteng.

10. Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 41/Pdt/2020/PT BJM tanggal 12 Agustus 2020:

- Dalam Memori Banding, Pembanding (H. M. Athaurrahman, SE, dkk) mendalilkan Petitum sebagai berikut :
 1. Menerima permohonan Pembanding untuk seluruhnya;
 2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor : 44/Pdt.G/2019/PN.Bjb tanggal 05 Mei 2020 dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum.

Mengadili Sendiri :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

DALAM KONVENSI :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

- Dalam Kontra Memori Banding, Terbanding (Pemerintah Kota Banjarbaru) mendalilkan petitum sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Banding dari Para Pembanding/Para Tergugat tersebut untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor : 44/Pdt.G/2019/PN.Bjb tanggal 05 Mei 2020;
3. Membebaskan Biaya perkara kepada Para Pembanding/Para Tergugat.

- Kemudian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin Mengadili sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor: 41/Pdt.G/2029/PN.Bjb tanggal 5 Mei 2020, yang dimohonkan banding.

Mengadili Sendiri :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menolak eksepsi Pembanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI :

1. Menyatakan gugatan Rekonvensi Pembanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

1. Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

11. Berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 1781 K/Pdt/2023/PN tanggal 24 Agustus 2023:

- Pemohon Kasasi (Pemerintah Kota Banjarbaru), dalam memori kasasinya mengajukan petitum sebagai berikut :
 - Menerima permohonan kasasi pemohon kasasi semula Terbanding/Penggugat Konvensi;
 1. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor : 41/PDT.G/2020/PT BJM, tanggal 12 Agustus 2020;
 2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor : 44/Pdt.G/2019/PN.Bjb tanggal 05 Mei 2020;
 3. Membebaskan biaya perkara kepada Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi.
- Bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi (H. M. Athaurrahman, SE, dkk) telah mengajukan Kontra Memori Kasasi yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon kasasi.
- Kemudian Hakim pada Tingkat Kasasi Mengadili sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi WALIKOTA BANJARBARU tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor : 41/Pdt/2020/PT BJM tanggal 12 Agustus 2020 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor : 44/Pdt.G/2019/PN Bjb tanggal 5 Mei 2020.

Mengadili Sendiri :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menolak Eksepsi Para Tergugat konvensi dan Turut Tergugat konvensi untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

DALAM REKONVENSI :

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Banjarbaru tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

1. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000 -, (lima ratus ribu rupiah).
12. Berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 706 PK/Pdt/2024 tanggal 07 Agustus 2024 :
- Dalam Memori Peninjauan Kembali, Pemohon Peninjauan Kembali (Pemerintah Kota Banjarbaru), mengajukan Petitum sebagai berikut :
 1. Menerima permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat;

2. Membatalkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1781 K/Pdt/2023 tanggal 24 Agustus 2023 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 42/PDT.G/2020/PT. BJM tanggal 12 Agustus 2020 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 44/Pdt.G/2019/PN. Bjb tanggal 5 Mei 2020;
3. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor : 44/Pdt.G/2019/PN. Bjb tanggal 5 Mei 2020, dengan Amar Putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menolak eksepsi Para Tergugat konvensi dan Turut Tergugat konvensi untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum sebidang tanah yang menjadi Aset Pemerintah Kota Banjarbaru/Tanah Pemerintah Daerah (sekarang Pemerintah Kota) yang terletak di belakang rumah milik saudara H. Antemas di Jalan Srikaya nomor 5 Banjarbaru dengan ukuran $25 \text{ m} \times 35 \text{ m} = 875 \text{ m}^2$ (luas), berdasarkan Petikan dari Daftar Surat Keputusan Walikota Banjarbaru nomor : ..//II-3-Pemb/1982, tertanggal 9 Februari 1982, yang ditandatangani oleh Walikota Banjarbaru saat itu Drs. H. A. Rachman yang tumpang tindih dengan tanah Para Tergugat Konvensi dengan Batas-batas:
 - # sebelah Utara dengan Rumah M. Dislansyah dan Rumah Dinas AURI;
 - # sebelah Selatan dengan AURI dan Junaidi;

sebelah Timur dengan tanah H. Antemas;

sebelah Utara dengan Rumah Alm. H. Bustani.

3. Menyatakan sertifikat milik Para Tergugat Konvensi Nomor 4890 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH);
5. Menghukum Para Tergugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) kepada Penggugat Konvensi untuk setiap harinya, setiap lalai memenuhi isi Putusan, terhitung sejak Putusan berkekuatan hukum tetap;
6. Menolak gugatan Penggugat Konvensi selain dan selebihnya.

DALAM REKONVENSI :

1. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

1. Menghukum Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp2.131.000,- secara tanggung renteng.
 4. Membebankan biaya perkara kepada Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Tergugat.
- Bahwa terhadap Memori Peninjauan Kembali tersebut, Para Termohon Peninjauan Kembali (H. M. Athaurrahman, SE, dkk) tidak mengajukan Kontra Memori Peninjauan Kembali.
 - Kemudian Hakim Peninjauan Kembali Mengadili sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon peninjauan kembali WALIKOTA BANJARBARU tersebut;
 2. Menghukum pemohon peninjauan kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).
13. Bahwa berdasarkan surat dari Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Banjarbaru Nomor : 000.2.3.2/728/ BPBMD/II/BPKAD tanggal 19 Februari 2025 yang ditujukan kepada Sekretaris DPRD Kota Banjarbaru perihal Penganggaran Pengadaan tanah yang berisi :
- Berdasarkan surat Sekretaris Daerah Nomor : 180/091/KUM/2024 tanggal 18 November 2024 perihal pertimbangan hukum :
 1. Hasil Putusan Mahkamah Agung Nomor 706 PK/Pdt/2024 tanggal 07 Agustus 2024 berupa penolakan permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali dari Walikota Banjarbaru atas tanah Pemerintah Kota Banjarbaru yang terletak dibelakang rumah milik sdr. H. Antemas di Jl. Srikaya No.5 Banjarbaru dengan ukuran ukuran 25 m x 35 m = 875 m² (luas) melawan H. M A Athaurrahman, S.E., dkk yang memiliki dokumen kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4890 Kelurahan Banjarbaru Kota tanggal 28 Mei 2003 dengan luas tanah 925 m², maka perkara tersebut dinyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht*);
 2. Saat ini secara *factual* diatas tanah yang dimenangkan Tergugat telah terbangun rumah dinas jabatan ketua DPRD (bangunan milik Pemerintah Kota Banjarbaru dan telah tercatat sebagai aset daerah) dan telah di tempati, maka untuk menghindari kerugian negara atas bangunan perlu kiranya untuk dilakukan ganti rugi/pembelian tanah di maksud kepada pihak H. M. A. Ataurrahman, S.E., dkk dengan besaran nilai tanah yang ditentukan oleh Tim Appraisal.

Berkenaan hal tersebut, diminta kepada Sekretaris Dewan Kota Banjarbaru untuk menganggarkan pada Perubahan Anggaran Tahun 2025 Pengadaan Tanah dan Biaya Appraisal yang mana saat ini telah dibangun Rumah Ketua Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Banjarbaru. Selanjutnya dapat berhubungan langsung dengan Saudara H. M. A. Athaurrahman, SE., dkk yang bertempat tinggal di Jl. Belimbing No. 2 RT. 005 RW. 001, Kelurahan Guntung Paikat, Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan.

F.2. ANALISIS YURIDIS

Pengawasan dan Pengendalian Barang Milik Negara (BMN) :

1. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 207/PMK.06/2021 Tentang Pengawasan dan Pengendalian Barang Milik Negara (Selanjutnya disebut "Permenkeu 207/2021"), menyebutkan :

Pasal 37

Ayat (1)

"Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang melakukan penertiban terhadap pengamanan BMN apabila dari hasil pemantauan ditemukan :

- a. BMN berupa tanah belum bersertipikat atas nama Pemerintah Republik c.q. Kementerian / Lembaga;*
- b. Indonesia BMN dikuasai oleh Pihak Lain; dan/atau*
- c. BMN dalam sengketa.*

Ayat (2)

"Penertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan cara :

- a. Dalam hal BMN telah didukung oleh dokumen awal kepemilikan, antara lain berupa Letter C/D, sertipikat atas nama pihak yang*

melepaskan hak, sertifikat selain atas nama Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian/Lembaga, akta jual beli, akta hibah, atau dokumen setara lainnya, maka Pengguna Barang/ Kuasa Pengguna Barang segera memproses sertifikasi ke Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

- b. Dalam hal BMN tidak didukung dengan dokumen kepemilikan, Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang mengupayakan untuk memperoleh dokumen awal, seperti riwayat tanah, melalui koordinasi dengan Pejabat Pemerintahan Desa, Pejabat Pemerintahan Kecamatan, atau pihak terkait lainnya, yang selanjutnya dokumen tersebut digunakan oleh Pengguna Barang/ Kuasa Pengguna Barang untuk mendaftarkan BMN bersangkutan ke Kantor Pertanahan setempat untuk keperluan penerbitan sertifikat atas nama Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian/Lembaga; dan/atau
- c. Menjaga dan mengamankan BMN dari penguasaan dan/ atau pemakaian oleh pihak yang tidak berhak, antara lain dengan memasang tanda penguasaan tanah milik negara, melakukan pemagaran, dan menitipkan BMN kepada aparat pemerintah seperti Kepala Desa, Lurah dan/ atau Camat setempat.

Ayat (3)

"Penertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan cara :

- a. Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang melakukan pendekatan secara persuasif melalui musyawarah dengan pihak yang menguasai BMN bersangkutan, baik dilakukan sendiri maupun dengan mediasi aparat pemerintah terkait; dan
- b. Apabila upaya pendekatan persuasif tidak berhasil, Pengguna Barang/ Kuasa Pengguna Barang melakukan upaya hukum.

Ayat (4)

“Upaya hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b meliputi tetapi tidak terbatas pada :

- a. Untuk BMN berupa tanah, Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang mengajukan pemblokiran hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat dalam hal tanah telah bersertipikat, atau mengajukan permintaan pemblokiran tanah kepada Kepala Desa, Lurah dan/atau Camat setempat dalam hal tanah belum bersertipikat, guna menghindari adanya pengalihan hak atas tanah;*
- b. Untuk BMN berupa tanah dan/atau bangunan, Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang mengajukan penetapan pengosongan dari pengadilan setempat atas BMN tersebut yang ditindaklanjuti dengan upaya pengosongan;*
- c. Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang melakukan upaya hukum perdata ke pengadilan dengan mengajukan gugatan/intervensi; dan/atau*
- d. Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang menyampaikan pelaporan kepada aparat penegak hukum, dalam hal diindikasikan adanya tindak pidana yang dilakukan Pihak Lain tersebut.*

Ayat (5)

“Penertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dengan cara :

- a. Dalam hal Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang menjadi pihak, Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang melakukan langkah-langkah meliputi tetapi tidak terbatas pada :*
 - 1. Penanganan perkara harus dilakukan dengan mengajukan bukti yang kuat;*
 - 2. Dapat berkoordinasi dengan APIP K/L dan/atau aparat penegak hukum untuk mendukung penanganan perkara; dan*

3. *Melakukan upaya hukum sampai dengan peninjauan kembali;*
- b. *Dalam hal Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang tidak menjadi pihak, Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang dapat melakukan intervensi atas perkara yang ada;*
- c. *Dalam hal Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang menjadi pihak berperkara dan Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang telah dinyatakan sebagai pihak yang kalah berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan tidak ada upaya hukum lain, Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang :*
 1. *Menyampaikan permohonan secara berjenjang kepada Pengelola Barang agar mengajukan gugatan dan/ atau perlawanan atas putusan tersebut;*
 2. *Dapat berkoordinasi dengan APIP K/L dan/atau aparat penegak hukum untuk mendukung penanganan perkara oleh Pengelola Barang; dan*
- b. *Dalam hal Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang menjadi pihak berperkara dan telah dinyatakan sebagai pihak yang kalah berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, dan upaya gugatan dan/atau perlawanan dari Pengelola Barang telah dinyatakan sebagai pihak yang kalah berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan tidak mempunyai upaya hukum lain, maka putusan tersebut ditindaklanjuti sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*

Bahwa merujuk pada ketentuan tersebut diatas, Pemerintah Kota Banjarbaru seharusnya melakukan upaya penertiban BMN milik Pemerintah Kota Banjarbaru secara komprehensif sebelum dilakukan pembangunan di atas tanah tersebut, terlebih apabila BMN tersebut telah didukung oleh dokumen kepemilikan yang sah setara Letter C/D, sertifikat atas nama pihak yang melepaskan hak, sertifikat

selain atas nama Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian/Lembaga, akta jual beli atau akta hibah dan memproses sertifikasi ke Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk meminimalisir hilangnya BMN milik Pemerintah Kota Banjarbaru.

Bahwa apabila terjadi sengketa atau suatu permasalahan hendaknya dilakukan penyelesaian secara persuasif melalui musyawarah dengan pihak yang menguasai BMN/BMD bersangkutan, baik dilakukan sendiri maupun dengan mediasi aparat pemerintah terkait, dan apabila upaya pendekatan persuasif tidak berhasil, maka Pemerintah Kota Banjarbaru dapat melakukan upaya hukum sebagai jalan terakhir untuk mendapatkan kepastian hukum.

Tentang Pertimbangan Hakim dan Amar Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 44/Pdt.G/2019/PN BJB tanggal 05 Mei 2020 jo Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor: 41/PDT/2020/PT BJM 12 Agustus 2020 jo Putusan Kasasi Nomor: 1781 K/PDT/2023 tanggal 27 September 2023 jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 706 PK/PDT/2024 tanggal 07 Agustus 2024.

1. Berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disebut "KUHPerdata"), menyebutkan :

Pasal 1865

"Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu."

2. Berdasarkan ketentuan *Herzien Inlandsch Reglement* (Selanjutnya disebut "HIR"), menyebutkan :

Pasal 163

"Barang siapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu."

Dengan maksud jelas dari ketentuan tersebut bahwa Walikota Banjarbaru selaku Penggugat konvensi harus membuktikan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat atas tumpang tindih kepemilikan tanah yang beralamat di jalan Srikaya Nomor 5 Banjarbaru dengan ukuran $25 \text{ m} \times 35 \text{ m} = 875 \text{ m}^2$ (luas).

3. Berdasarkan ketentuan diatas, dan dihubungkan dengan pertimbangan hakim dalam Putusan Kasasi nomor 1781K/PDT/2023 tanggal 24 Agustus 2023, pada hlm. 7-8 sebagai berikut :

“Bahwa pertimbangan hukum putusan judex factie Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang membatalkan putusan judex factie Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan menolak gugatan penggugat konvensi dapat dibenarkan dan menyatakan gugatan penggugat rekonvensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) tidak dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara a quo judex factie Pengadilan Tinggi Banjarmasin dalam Konvensi telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup, dimana terbukti berdasarkan tanda bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4890/Kelurahan Banjarbaru Kota tanggal 28 Mei 2003 luas 925 m^2 atas nama Atthaurahman, Miskiah, Safwati, dan Milhanah (Para Tergugat) dan dalil bantahan Para Tergugat tersebut dikuatkan oleh Turut Tergugat sebagai instansi Pemerintah setempat yang berwenang menerbitkan tanda bukti Hak tersebut dalam jawabannya bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4890 atas nama Para Tergugat sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan proses yang berlaku, sehingga beralasan untuk menolak gugatan Penggugat Konvensi dalam perkara a quo.

Bahwa sebaliknya dalam gugatan Rekonvensi sebagaimana pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Banjarmasin dalam Konvensi dihubungkan dengan petitum gugatan para Penggugat Rekonvensi tentang perintah pengosongan objek sengketa yang menuntun kearah pertimbangan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam kedudukannya selaku Pemerintah Daerah/Walikota Banjarbaru dalam

mendirikan bangunan rumah dalam kaitannya menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diatas tanah objek sengketa milik Para Penggugat Rekonvensi, menjadikan pokok sengketa dalam gugatan Rekonvensi merupakan bentuk proses atau tindakan administrasi yang merupakan kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang undangan bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Dan dikarenakan Tergugat Rekonvensi adalah Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara atau Pejabat Pemerintahan, maka tindakan administrasi yang telah dilakukan dan yang akan dilakukan adalah merupakan bentuk Keputusan Tata Usaha Negara, maka berdasarkan ketentuan Pasal 53 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara lagipula berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Pasal 1 angka 9 juncto Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan, dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara a quo, sehingga Pengadilan Negeri Banjarbaru dalam hal ini secara absolut harus dinyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;"

4. Selanjutnya berdasarkan pertimbangan hakim dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 706 PK/Pdt/2024 tanggal 07 Agustus 2024, pada halaman 9-10 sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali yang diterima

tanggal 3 Januari 2024 dihubungkan dengan pertimbangan Judex Juris dalam hal ini Mahkamah Agung, ternyata tidak terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusannya, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya tentang kepemilikannya atas objek sengketa, sebaliknya Para Tergugat dapat membuktikan sebagai pemilik berdasarkan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4890/Kelurahan Banjarbaru Kota tanggal 28 Mei 2003, luas 925 m² (sembilan ratus dua puluh lima meter persegi) atas nama Atthaurahman, Miskiah, Safwati dan Milhanah (Para Tergugat) dimana penerbitan sertifikat hak milik tersebut telah melalui ketentuan hukum yang berlaku;
- Bahwa tentang gugatan Penggugat Rekonvensi dalam petitumnya tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi dalam kedudukan selaku Pemerintah Daerah/Walikota Banjarbaru dalam mendirikan bangunan rumah dalam kaitannya menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas tanah objek sengketa milik Para Penggugat Rekonvensi adalah merupakan kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri Banjarbaru tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.”

5. Berdasarkan pertimbangan hakim dalam Putusan sebagaimana dikutip diatas, Majelis Hakim pada Tingkat Kasasi maupun Majelis Hakim pada Tingkat Peninjauan Kembali (PK) menyatakan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4890 atas nama Para Tergugat sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan proses yang berlaku dan Walikota Banjarbaru selaku Penggugat tidak dapat membuktikan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat atas tumpang tindih kepemilikan sebidang tanah yang beralamat di jalan Srikaya Nomor 5 Banjarbaru, selain itu terhadap petitum yang diajukan oleh

H. M. Athaurrahman, SE selaku Para Tergugat/Para Penggugat Rekonvensi dalam Gugatan Rekonversi yang pada pokoknya berfokus pada permintaan ganti rugi materiil dan immateriil terhadap Penggugat/Tergugat Rekonvensi kaitannya dengan serangkaian tindakan mendirikan bangunan pada tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim pada Tingkat Peninjauan Kembali (PK) sependapat dengan Majelis Hakim pada Tingkat Kasasi bahwa terhadap hal tersebut merupakan kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri Banjarbaru tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

6. Bahwa oleh karena Permohonan Peninjauan Kembali (PK) yang diajukan oleh Walikota Banjarbaru tersebut ditolak oleh Majelis Hakim pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, maka Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 44/Pdt.G/2019/PN BJB tanggal 05 Mei 2020 jo Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor: 41/PDT/2020/PT BJM 12 Agustus 2020 jo Putusan Kasasi Nomor: 1781 K/PDT/2023 tanggal 27 September 2023 jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 706 PK/PDT/2024 tanggal 07 Agustus 2024 telah berkekuatan hukum tetap (*In kracht van gewijsde*) dan Putusan yang dapat dilaksanakan mengacu pada Putusan Kasasi Nomor 1781 K/Pdt/2023/PT tanggal 24 Agustus 2023.
7. Menurut Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hlm. 876-877), menulis sebagai berikut :

Jenis-jenis Putusan berdasarkan sifatnya yaitu :

- a. Putusan deklaratator atau deklaratif (*declatoir vonnis*) adalah pernyataan hakim yang tertuang dalam Putusan yang dijatuhkannya. Pernyataan itu merupakan penjelasan atau penetapan tentang sesuatu hak atau titel maupun status. Pernyataan itu dicantumkan dalam amar atau diktum Putusan;
- b. Putusan konstitutif (*constitutief vonnis*) adalah Putusan yang memastikan suatu keadaan hukum, baik yang bersifat meniadakan suatu keadaan hukum maupun yang menimbulkan keadaan hukum baru;

- c. Putusan kondemnator (*condemnatoir*) adalah Putusan yang memuat amar yang menghukum salah satu pihak yang berperkara. Putusan yang bersifat kondemnator merupakan bagian yang tidak terpisah dari amar deklaratif atau konstitutif.

Berdasarkan penjelasan terhadap jenis-jenis Putusan diatas, dalam perkara *a quo* tidak terdapat amar Putusan yang menyatakan secara tegas siapa pemilik sah dari sebidang tanah yang beralamat di jalan Srikaya Nomor 5 Banjarbaru.

Bahwa dalam hal ini pihak Pemerintah kota Banjarbaru harus transparan, jelas dan rinci terkait proses penganggaran guna pengadaan tanah Rumah Dinas Ketua DPRD beralamat di jalan Srikaya Nomor 5 Banjarbaru.

G. KESIMPULAN

Berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum, serta dihubungkan dengan pertimbangan hakim dan amar Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor : 44/Pdt.G/2019/PN Bjb tanggal 05 Mei 2020 jo Putusan pada Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor : 41/Pdt/2020/PT BJM tanggal 12 Agustus 2020 jo Putusan Kasasi Nomor : 1781 K/Pdt/2023/PT tanggal 24 Agustus 2023 jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor 706 PK/Pdt/2024 tanggal 07 Agustus 2024, Tim Jaksa Pengacara Negara Pada Kejaksaan Negeri Banjarbaru berpendapat, bahwa :

1. Agar Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Banjarbaru berkoordinasi dengan Pemerintah Kota Banjarbaru untuk melaksanakan penertiban BMN dengan mempedomani ketentuan hukum yang berlaku;
2. Agar Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Banjarbaru tidak menganggarkan pengadaan tanah Rumah Dinas DPRD Pemerintah Kota Banjarbaru.

Demikian Pendapat Hukum ini dibuat dan disusun oleh Tim Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Negeri Banjarbaru yang terdiri dari : 1. Taliwondo, S.H., M.H., 2. Erlianti, S.H., M.H., 3. Muchammad Huzaifi, S.H., M.H., 4. Fitriana Febriyanti, S.H., M.H., 5. Dian Syah Putri, S.H., M.H., 6. Agus Salim, S.H.

Banjarbaru, 13 Oktober 2025
KEJAKSAAN NEGERI BANJARBARU



TALIWONDO, S.H., M.H.
Jaksa Utama Pratama