



PUTUSAN

Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Bjb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Banjarbaru yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SITI NAILAH, HJ, bertempat tinggal di Jalan Karya Sabumi III/ 22A RT.017 RW.002, Kelurahan Pangeran, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dadang Ari Kurniawan, S.H., dan kawan-kawan**, advokat pada Kantor Hukum **Banua Law Firm** berkantor di Jalan Trikora Komplek Mekatama Raya III Blok A Nomor 2 RT.038 RW.004, Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan/ email dadangarikurniawansh@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2023, sebagai **Penggugat**

Lawan

SUPRIYANTO, bertempat tinggal di Jalan Caraka Jaya kilometer 22 RT.002 RW.001, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Ivo Yuliansyah, S.H., M.H., dan kawan-kawan**, advokat pada **Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum (LKBH) Universitas Lambung Mangkurat**, berkantor di Jalan Brigjen H. Hasan Basry Komplek ULM, Banjarmasin/ email ivoyuliansyah@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2023, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 1 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 1 Agustus 2023 dengan Nomor Register 64/Pdt.G/2023/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah pemilik sebidang tanah di Jl. Caraka Jaya KM.22, RT.002 RW.001, Kel. Landasan Ulin Utara, Kec. Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa bukti kepemilikan **PENGGUGAT** berupa Surat Keterangan Tanah Nomor: 86/AGR/I-2/KLUT/VIII/1994 tanggal 9 Agustus 1994, Nomor Register: 593.2.21/464/AGR/VIII/94, pada tanggal 15 Agustus 1994, dengan Ukuran Panjang 25 m², Lebar 15 m²;
3. Bahwa **PENGGUGAT** memperoleh Tanah tersebut dari ganti rugi dengan Saudara Melly Eswietje;
4. Bahwa Surat Keterangan Tanah Nomor: 86/AGR/I-2/KLUT/VIII/1994 tanggal 9 Agustus 1994, Nomor Register: 593.2.21/464/AGR/VIII/94, pada tanggal 15 Agustus 1994, dengan Ukuran Panjang 25 m², Lebar 15 m², Milik **PENGGUGAT** adalah pecahan/pemisahan dari Surat Keterangan Kepala Kampung Nomor: 065/AGR/LUT/XII/1978 tanggal 11 Desember 1978 atas nama Melly Eswietje;
5. Bahwa **PENGGUGAT** telah melakukan kewajiban terhadap daerah dan terhadap kepemilikan tanah tersebut dengan cara membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai Tahun 2023;
6. Bahwa **TERGUGAT** tanpa sepengetahuan maupun izin dari **PENGGUGAT** telah mendirikan bangunan permanen berupa Rumah Pribadi diatas tanah milik **PENGGUGAT**;
7. Bahwa rumah yang dibangun oleh **TERGUGAT** diatas tanah milik **PENGGUGAT** kuat dugaan kami adalah ilegal (tanpa izin mendirikan bangunan) dan/atau tanpa Dasar Hukum yang jelas;
8. Bahwa Pada tanggal 5 Mei 2023 **PENGGUGAT** menyerahkan permasalahan tanah tersebut secara kelompok kepada Kantor Hukum BANUA LAW FIRM dengan Surat Kuasa Khusus Nomor: 038/SK-BLF/V/2023 tanggal 5 Mei 2023, untuk dapat menyelesaikan status kepemilikan tanah tersebut;
9. Bahwa pada Tanggal 8 Juni 2023 tim Kuasa Hukum dari Kantor Hukum BANUA LAW FIRM melakukan pemasangan patok batas tanah dan Plang di atas tanah **PENGGUGAT** yang saat ini didirikan sebuah bangunan permanen berupa Rumah Pribadi oleh **TERGUGAT**, yang berbunyi
“TANAH INI MILIK SITI NAILAH. HJ BERDASARKAN SURAT KETERANGAN TANAH NOMOR: 86/AGR/I-2/KLUT/VIII/1994, NOMOR REGISTER: 593.2.21.464/AGR/VIII/94. PERINGATAN – TANAH INI DALAM PENGAWASAN DAN PENGUSAHAAN KANTOR HUKUM BANUA LAW FIRM “APABILA ADA YANG MERASA DIRUGIKAN ATAS TANAH INI DAPAT MELAKUKAN UPAYA HUKUM BAIK SECARA PIDANA ATAUPUN SECARA PERDATA.”;

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Bjb



10. Bahwa pada Tanggal 26 Juni 2023 Tim Kuasa Hukum mendatangi kembali tanah tersebut dan ditemukan fakta bahwa Plang tersebut telah dicabut tanpa izin dari **PENGGUGAT** maupun Kuasa Hukum;
11. Bahwa pada saat Tim Kuasa Hukum menanyakan kepada **TERGUGAT** mengenai patok tanah dan plang tersebut, tim Kuasa Hukum mendapatkan respon yang kurang baik dan perlakuan yang kurang menyenangkan;
12. Bahwa berdasarkan Data Nilai Pasar Tanah tahun 2023 di lokasi tersebut sebesar Rp. 160.000,- (seratus enam puluh ribu rupiah) per/m² s/d Rp. 280.000,- (dua ratus delapan puluh ribu rupiah) per/m²;
13. Bahwa apabila memperhatikan kisaran harga di lokasi tersebut sebesar Rp. 160.000,- (seratus enam puluh ribu rupiah) per/m² s/d Rp. 280.000,- (dua ratus delapan puluh ribu rupiah) per/m² yang mana apabila dikalkulasi dengan luasan 375 m² , maka tanah tersebut memiliki nilai lebih kurang sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) s/d Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah);
14. Bahwa tanah tersebut dimiliki oleh **PENGGUGAT** sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 2023 maka Data Nilai Pasar Tanah tersebut hanyalah sebagai acuan untuk ganti rugi mengingat **PENGGUGAT** selama memiliki tanah tersebut telah berkewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara rutin akan tetapi tidak bisa memiliki tanah tersebut;
15. Bahwa memperhatikan dari kronologis diatas dengan jelas dan terang bahwa **TERGUGAT** diduga telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara menguasai serta merampas tanah milik **PENGGUGAT** yang menimbulkan kerugian terhadap **PENGGUGAT** berupa Materiil maupun Immateriil;
16. Adapun kerugian materiil **PENGGUGAT** apabila memperhatikan Data Nilai Pasar Tanah di lokai tersebut dan memperhatikan bahwa **PENGGUGAT** memiliki tanah tersebut sejak tahun 1994 maka bisa dikatakan kerugian **PENGGUGAT** lebih kurang Rp. 280.000,- (dua ratus delapan puluh ribu rupiah) per/m² yang apabila dikalkulasi dengan luasan tanah milik **PENGGUGAT** seluas 375 m², maka kerugian Materiil **PENGGUGAT** lebih kurang sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah);
17. Adapun kerugian Immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dikarenakan **PENGGUGAT** tidak bisa mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut sejak berdirinya bangunan milik **TERGUGAT** di atas tanah milik **PENGGUGAT**;

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Bjb



18. Bahwa memperhatikan **Pasal 1365 KUHPerdota** yang berbunyi *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”*.;
19. Bahwa memperhatikan unsur-unsur dalam **Pasal 1365 KUHPerdota** tersebut di atas yaitu:
- 1) Ada suatu perbuatan melawan hukum
 - 2) Adanya kesalahan
 - 3) Ada kerugian yang di timbulkan
 - 4) Ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang di timbulkan
20. Bahwa perbuatan **TERGUGAT** tersebut telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dengan penjelasan sebagai berikut:
- a) **Ada suatu perbuatan**
Bahwa **TERGUGAT** telah mendirikan sebuah bangunan permanen berupa rumah pribadi diatas tanah milik **PENGGUGAT**;
 - b) **Adanya kesalahan**
Bahwa Perbuatan **TERGUGAT** dengan cara mendirikan bangunan permanen berupa rumah pribadi diatas tanah milik **PENGGUGAT** yang mana **TERGUGAT** tidak memiliki Izin atau Kekuatan Hukum yang jelas;
 - c) **Ada kerugian yang ditimbulkan**
Bahwa akibat dari perbuatan **TERGUGAT** mengakibatkan kerugian terhadap **PENGGUGAT** secara materiil dan Immateriil;
 - d) **Ada hubungan kausal antara Perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan**
Bahwa jelas akibat dari perbuatan **TERGUGAT** dengan mendirikan bangunan permanen berupa rumah pribadi di tanah milik **PENGGUGAT** tanpa izin mengakibatkan **PENGGUGAT** kehilangan tanah yang dimana tanah tersebut diperoleh oleh **PENGGUGAT** dengan cara ganti rugi kepada saudara Melly Eswietje sejak tahun 1994. Maka dengan jelas dan terang perbuatan **TERGUGAT** tersebut memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum dan sangat merugikan **PENGGUGAT** secara materiil dan Immateriil.
21. Bahwa Berdasarkan **Pasal 1365 KUHPerdota** *“barangsiapa yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain wajib mengganti kerugian*



tersebut." Dalam hal ini **TERGUGAT** telah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian terhadap **PENGGUGAT** maka berkewajiban mengganti kerugian tersebut kepada **PENGGUGAT**;

22. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan ganti kerugian materiil dan Immateriil yang di ajukan **PENGGUGAT**, mohon agar Pengadilan Negeri Banjarbaru menghukum **TERGUGAT** untuk membongkar rumah tersebut secara suka rela dan/atau bila perlu dengan bantuan alat negara serta memohon kepada Pengadilan Negeri Banjarbaru agar meletakkan sita jaminan terhadap bangunan permanen berupa rumah pribadi diatas tanah **PENGGUGAT** yang saat ini dikuasai oleh **TERGUGAT** selagi proses hukum berjalan;

23. Bahwa berdasarkan HIR Pasal 180 ayat (1) *"Eksekusi dapat dijalankan pengadilan terhadap putusan pengadilan, sekalipun putusan yang bersangkutan belum berkekuatan hukum tetap"*;

24. Bahwa agar nantinya **TERGUGAT** dengan Sukarela mematuhi Putusan Pengadilan, mohon pula Pengadilan Negeri Banjarbaru menghukum **TERGUGAT** membayarkan uang paksa (*dwangsom*) kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)sehari, setiap **TERGUGAT** lalai memenuhi isi Putusan Pengadilan;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, **PENGGUGAT** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* menjatuhkan putusan:

1. Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**;
3. Menyatakan sah bahwa tanah tersebut adalah milik **PENGGUGAT** sepenuhnya sesuai dengan Surat Keterangan Tanah Nomor: 86/AGR/1-2/KLUT/VIII/1994 tanggal 9 Agustus 1994, Nomor Register 593.2.21/464/AGR/VIII/94 Tanggal 15 Agustus 2023 dengan luasan 375 m² atas nama Siti Naillah;
4. Menghukum **TERGUGAT** untuk membongkar rumah yang telah dibangun diatas tanah milik **PENGGUGAT** secara sukarela dan atau bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
5. Menghukum **TERGUGAT** membayar ganti kerugian Materiil sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah);

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Bjb



6. Menghukum **TERGUGAT** membayar ganti kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada **PENGGUGAT**;
7. Menghukum **TERGUGAT** membayarkan uang paksa (dwangsom) kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap **TERGUGAT** lalai memenuhi isi Putusan Pengadilan;
8. Menyatakan putusan pengadilan *a-quo* dapat dilaksanakan walaupun **TERGUGAT** melakukan upaya hukum banding atau kasasi.

Atau : jika majelis hakim berpendapat lain mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya;

Menimbang, bahwa selanjutnya kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Marshias Rieya Aprianti, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarbaru, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Agustus 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Penggugat melakukan perbaikan surat gugatan yang telah dikirim melalui Sistem Informasi Pengadilan dan telah diteruskan kepada pihak Tergugat;

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

1. Bahwa benar antara Tergugat dan Penggugat telah berperkara atas perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana Gugatan Penggugat pada Pengadilan Negeri (PN) Banjarbaru dalam perkara Nomor: 64/Pdt.G/2023/PN.Bjb tertanggal 1 Agustus 2023 sekarang sedang berlangsung proses hukum.
2. Bahwa dengan telaahan dan analisa serta kajian awal dalil-dalil Penggugat atas substansi Gugatan kerangka hukum posita yang dijadikan objek gugatan tentang Kepemilikan Tanah, sebagaimana Surat Keterangan Tanah Nomor: 86/AGR/I-2/KLUT/VII/1994 tanggal 9 Agustus

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1994. Atas ganti rugi penggugat dengan saudara Melly Eswietje dan atas berdirinya rumah permanen yang dibangun oleh Tergugat.
3. Bahwa risalah tanah Tergugat didapat dari Mardiana istri dari H. Azhary Ahmad (Alm) sebagai persekot untuk pembayaran satu kavling tanah dengan ukuran 15 x 25 M² yang terletak di Jl. Caraka Jaya Km.22 RT.002 RW.001 Kel. Landasan Ulin Utara Kec. Liang Anggang Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan, bahwa ditandatangani kwitansi tersebut pada tanggal 7 Januari 2009 untuk tahap pertama ditambah pada tahap kedua yaitu pada tanggal 17 April 2009 diterima oleh penerima yang sama RASUNI.
 4. Bahwa sebagaimana dituangkan dalam Surat Pernyataan oleh Mardiana istri dari Haji Azhary Achmad (Alm) adalah benar berasal dari Mardiana, pada tanggal 7 Agustus 2023.
 5. Bahwa hal tersebut berkesesuaian dari pernyataan Halimah menyatakan sebidang tanah yang ditempati Supriyanto berasal dari Ibu Mardiana atau istri Haji Azhary Achmad (Alm) yang terletak di sebelah kiri Jl. Caraka Jaya Km.22 RT.002 RW.001 Kel. Landasan Ulin Utara Kec. Liang Anggang Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan, ditanda tangani oleh Anugrah Cipta A/n Halimah pada tanggal 7 Agustus 2023.
 6. Bahwa sebagai dasar atas ligitimasi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) atas nama Supriyanto. Kelurahan Landasan Ulin Utara Kecamatan Liang Anggang Pemerintah Kota Banjarbaru menerbitkan Surat Keterangan Nomor: 300/01/Pem/Kel.LAURA pada tanggal 03 Juli 2023 yang ditanda tangani oleh Dani Maulana, AP Jabatan Kasi Pemerintahan A/n Lurah Landasan Ulin Utara berdasarkan Surat Pengantar Nomor: 69/06/1003/01/02/2023 tertanggal 2 Juli 2023 dan SPORADIK Nomor: 208/SPPFBT/KLUU/2009 tertanggal 20 Agustus 2009 atas nama Supriyanto. Menerangkan bahwa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanag (SPORADIK) yang tersebut diatas benar teregister/ terdaftar / tercatat dalam agenda buku tanah tahun 2009 Kelurahan Landasan Ulin Utara berada di Jl. Caraka Jaya Km.22 RT.002 RW.001 Kel. Landasan Ulin Utara Kec. Liang Anggang Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan.
 7. Bahwa berdasarkan SPORADIK Nomor: 208/SPPFBT/KLUU/2009 jelas tertuang ukuran dan seperbatasan Sebelah Utara 15 Meter berbatasan dengan Gang, Sebelah Timur 25 Meter berbatasan dengan Hamimah,

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Bjb



Sebelah Selatan 15 Meter berbatasan dengan Parit (Got), Sebelah Barat 25 Meter berbatasan dengan Rita Amelia.

8. Bahwa objek Tanah Ganti Rugi antara Penggugat dan Saudara Melly Eswietje tidak membuat ganti rugi/alasan atas ganti rugi yang dimaksud sehingga tidak jelas atau kabur.
9. Bahwa dalam Gugatan sebagaimana Surat Keterangan Tanah Nomor: 86/AGR/I-2/KLUT/VIII/1994 tertanggal 9 Agustus 1994. Nomor Register: 593.2.21/464/AGR/VIII/94, pada tanggal 15 Agustus 1994 dengan ukuran panjang 25 M² lebar 15 M² tidak menjelaskan seperbatasan sebelah Utara berbatasan dengan siapa/apa, sebelah Selatan berbatasan dengan siapa/apa, sebelah timur dan Barat berbatasan dengan siapa/apa.
10. Bahwa memperhatikan **Pasal 1365 KUHPerdara** yang berbunyi “ **Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut** “.
11. Bahwa memperhatikan unsur-unsur dalam **Pasal 1365 KUHPerdara** tersebut diatas yaitu :
 - 1) Ada suatu perbuatan melawan hukum
 - 2) Adanya kesalahan
 - 3) Ada kerugian yang ditimbulkan
 - 4) Ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan
12. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut telah memenuhi unsur-unsur perbuatan Melawan Hukum dengan penjelasan sebagai berikut
 - a) Ada suatu perbuatan
Bahwa **TERGUGAT** telah mendirikan sebuah bangunan permanen berupa rumah pribadi tinggal diatas tanah milik **PENGGUGAT** .
 - b) Adanya kesalahan
Bahwa perbuatan **TERGUGAT** dengan cara mendirikan bangunan permanen berupa rumah pribadi diatas tanah milik **PENGGUGAT** yang mana **TERGUGAT** tidak memiliki Legalitas atau Kekuatan Hukum yang jelas.
 - c) Ada kerugian yang ditimbulkan
Bahwa akibat dari perbuatan **TERGUGAT** mengakibatkan kerugian terhadap **PENGGUGAT** secara materil.
 - d) Ada hubungan kausal antara Perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Bjb



Bahwa jelas akibat dari perbuatan **TERGUGAT** dengan mendirikan bangunan permanen berupa rumah pribadi di tanah milik **PENGGUGAT** tanpa izin mengakibatkan **PENGGUGAT** kehilangan tanah yang dimana tanah tersebut diperoleh oleh **PENGGUGAT** dengan cara ganti rugi kepada saudara Melly Eswietje. Maka dengan jelas dan terang perbuatan **TERGUGAT** tersebut memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum dan sangat merugikan **PENGGUGAT** secara materiil.

13. Bahwa berdasarkan **Pasal 1365 KUHPerdata** “ **barangsiapa yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, wajib mengganti kerugian tersebut**”. Dalam hal ini **TERGUGAT** telah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian terhadap **PENGGUGAT** maka berkewajiban mengganti kerugian tersebut kepada **PENGGUGAT**.
14. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan ganti kerugian materiil yang diajukan **PENGGUGAT**, mohon agar Pengadilan Negeri Banjarbaru menghukum **TERGUGAT** untuk membongkar rumah tersebut dan/ atau meletakkan sita jaminan terhadap bangunan permanen berupa rumah pribadi diatas tanah **PENGGUGAT** yang saat ini dikuasai oleh **TERGUGAT**. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung (PMA) No. 1409 K/Pdt/1996 yang berbunyi “ Bila seseorang secara terus menerus menguasai/ menggarap tanah dan tidak pernah memindah tangankan Hak Usaha Tanah tersebut kepada pihak lain dengan menerima pembayaran uang muka ia adalah penggarap yang beritikad baik dan patut diberikan Hak sebagai pemilik tanah.
15. Bahwa berdasarkan HIR Pasal 180 ayat (1) “**Eksekusi dapat dijalankan pengadilan terhadap putusan pengadilan, sekalipun putusan yang bersangkutan belum berkekuatan hukum tetap**”. Bahwa HIR Pasal 180 ayat (1) atas Eksekusi tidak dapat dilaksanakan manakala tahapan-tahapan proses hukum ditingkat kasasi dan Peninjauan Kembali (PK) dengan Inkrah.
16. Bahwa agar nantinya **TERGUGAT** dengan sukarela mematuhi Putusan Pengadilan, mohon pula Pengadilan Negeri Banjarbaru menghukum **TERGUGAT** membayarkan uang paksa (dwangsom) kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap **TERGUGAT** lalai memenuhi isi Putusan Pengadilan. Bahwa pembayaran uang paksa (dwangsom) tidak dapat diterapkan karena belum ada petunjuk tentang pelaksanaannya.

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Bjb



17. Bahwa bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Daerah yang telah dibayar oleh Penggugat hingga sampai 2023 sebagai pemilik hak atas tanah, hal itu sangat bertentangan dan keliru dengan ketentuan sebagaimana Undang-Undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia.
18. Bahwa UU PBB Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU nomor 12 tahun 1994 Tentang Perubahan atas UU Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Mengacu kepada UU Nomo1 Tahun 2022 Tentang Hubungan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (UU HKPD). Pemerintah resmi menaikkan tariff PBB atau tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).
19. Bahwa cara menghitung Pajak Bumi dan Bangunan dan tarif PBB terbaru bukan sebagaimana bukti atas keterangan kepemilikan atas tanah Penggugat.
20. Bahwa berdasarkan Pasal 41 UU HKPD Nomor 1 tahun 2022 Tarif PBB saat ini maksimal 0,5% sebelum UU HKPD ini diberlakukan, tarif PBB adalah berkisar 0,1 – 0,3%.
21. Bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Daerah (Bupati atau Wali Kota). NJOP tanah ditetapkan dengan satuan rupiah per meter persegi tanag sesuai lokasi tanah yang tercermin dalam zona nilai tanah, bukan sebagaimana atas narasi Penggugat untuk memeras Tergugat yang bertentangan dengan regulasi dan konstitusi.
22. Bahwa memperhatikan dari objek gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas kalau Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum atas Penggugat.
23. Bahwa berdasarkan risalah Tanah Tergugat sebagaimana diuraikan pada angka 3, angka 4 dan angka 5 serta angka 6 yang telah dinyatakan dan diterangkan oleh para pihak secara jelas tanah yang dirawat dipelihara dan dijaga dengan niat baik serta dinyatakan pada surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor : 208/SPPFBT/KLUU/2009 tertanggal 20 Agustus 2009, sebagai Pemilik SPORADIK atas nama Supriyanto.
24. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor: 1409.K/Pdt/1996 *"Bila seseorang secara terus-menerus menguasai/menggarap tanah dan tidak pernah memindahtangankan hak usaha tanah tersebut kepada Pihak lain dengan menerima pembayaran*



uang muka ia adalah menggarap yang beritikad baik dan patut diberikan hak sebagai pemilik tanah”.

Bahwa sekarang Penggugat melakukan gugatan dengan objek sengketa gugatan tentang Tanah dan Rumah Milik Tergugat sangat bertentangan sebagaimana Pernyataan Para Pihak dan Keterangan Pejabat Pemerintah yang berwenang. Berarti dasar gugatan Penggugat di Pengadilan Negeri Banjarbaru tidak benar dan patut untuk ditolak.

Bahwa begitu juga dengan dalil gugatan Penggugat yang hanya menyebutkan lokasi tanah dan rumah begitu saja tanpa ada menyebutkan secara jelas, atas batas-batas tanah dengan siapa berbatasannya, maka dalil gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang objek gugatan berupa sebidang tanah. Maka batas objek sengketa harus dengan jelas dan benar disebutkan, hal itu juga terkait dengan eksekusi seandainya dalil Penggugat itu dikabulkan nantinya akan terjadi kesulitan dalam pelaksanaan eksekusi, yang tidak secara benar dan jelas menyatakan batas-batas tanah sebagai objek sengketa. Oleh sebab itu Gugatan Penggugat yang tidak jelas dan kabur tidak dilengkapi batas-batas tanah tersebut, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan penggugat dan atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima.

Bahwa dengan demikian maka dalil-dalil gugatan Penggugat masih belum sempurna dalam melakukan gugatan tentang objek berupa sebidang tanah dan rumah yang ada di atasnya karena Penggugat tidak secara benar menyebutkan batas-batas objek dengan siapa saja dan Penggugat dalam Gugatannya hanya menyatakan ukuran tanah yang dimiliki oleh Tergugat. Sebagaimana Putusan MA (Mahkamah Agung) No.1149 K/SIP/1979 tertanggal 17 April 1979 yang menyatakan; **“Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa maka Gugatan tidak dapat diterima”**

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri (PN) Banjarbaru cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili Perkara ini memberikan putusan :

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima.
2. Membebankan biaya perkara pada Penggugat.

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Tanah atas nama Siti Naillah Nomor: 86/ AGR/ 1-2/ KLUT/VIII/1994 tanggal 9 Agustus 1994, Register Nomor: 593.2.21/464/ AGR/VIII/94 tanggal 15 Agustus 1994, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi tanpa asli Surat Keterangan Kepala Kampung atas nama Melly Eswietje Nomor: 065/AGR/LUT/XII/1978 tanggal 11 Desember 1978, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai asli Peta Kaplingan Tanah dari Surat Keterangan Kepala Kampung atas nama Melly Eswietje Nomor: 065/AGR/LUT/XII/1978 tanggal 11 Desember 1978, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai asli Peta Induk (site Plan) Lokasi Komplek Sriwijaya Indah Landasan Ulin Tengah, Tanggal 1 Januari 1989, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Tanah atas nama M. Heryani Effendi Nomor: 156/AGR/1-2/KLUT/XI/1994 tanggal 17 November 1994, Register Nomor: 593.2.21/617/AGR/XI/94 tanggal 21 November 1994, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi sesuai asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama wajib pajak Siti Nailah HJ. Tahun 2013, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Siti Nailah HJ. Tahun 2014 tanggal 3 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Siti Nailah HJ. Tahun 2015 tanggal 3 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Siti Nailah HJ. Tahun 2016 tanggal 3 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Siti Nailah HJ. Tahun 2017 tanggal 3 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Siti Nailah HJ. Tahun 2018 tanggal 27 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda P-11;

Halaman 12 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Siti Nailah HJ. Tahun 2020 tanggal 27 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Siti Nailah HJ. Tahun 2021 tanggal 27 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Siti Nailah HJ. Tahun 2022 tanggal 27 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Siti Nailah HJ. Tahun 2023 tanggal 16 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotokopi sesuai asli Tanda Terima Surat Permohonan Informasi Harga Tanah Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Banjarbaru tanggal 22 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Fotokopi sesuai asli Data Nilai Pasar Tanah dari Tanah Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Banjarbaru tanggal 28 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Fotokopi tanpa asli Surat Keterangan Tanah atas nama Ngaderi Nomor: 84/AGR/1-2/ KLUT/VIII/1994 tanggal 9 Agustus 1994, Register Nomor: 593.2.21/462/AGR/VIII/94 tanggal 15 Agustus 1994, selanjutnya diberi tanda P-18;
19. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Tanah atas nama Riamah Nomor: 157/AGR/1-2/KLUT/XI/1994 tanggal 17 November 1994, Register Nomor: 593.2.21/618/AGR/XI/94 tanggal 21 November 1994, selanjutnya diberi tanda P-19;
20. Fotokopi tanpa asli Surat Keterangan Tanah atas nama Hermiati Nomor: 158/AGR/1-2/KLUT/XI/1994 tanggal 17 November 1994, Register Nomor: 593.2.21/619/AGR/XI/94 tanggal 21 November 1994, selanjutnya diberi tanda P-20;
21. Fotokopi tanpa asli Surat Keterangan Tanah atas nama Haji Masri Djuhri Nomor: 88/AGR/1-2/KLUT/VIII /1994 tanggal 9 Agustus 1994, Register Nomor: 593.2.21/466/AGR/VIII/94 tanggal 15 Agustus 1994, selanjutnya diberi tanda P-21;
22. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Tanah atas nama Sri Wahyuni Nomor: 155/AGR/1-2/KLUT/XI/1994 tanggal 17 November 1994, Register

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/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

- Nomor: 593.2.21/616/AGR/XI/94 tanggal 21 November 1994, selanjutnya diberi tanda P-22;
23. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Tanah atas nama Suroto Nomor: 162/AGR/1-2/KLUT/XI/1994 tanggal 17 November 1994, Register Nomor: 593.2.21/623/AGR/XI/94 tanggal 21 November 1994, selanjutnya diberi tanda P-23;
24. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Tanah atas nama Ariyadi Nomor: 161/AGR/1-2/KLUT/XI/1994 tanggal 17 November 1994, Register Nomor: 593.2.21/622/AGR/XI/94 tanggal 21 November 1994, selanjutnya diberi tanda P-24;
25. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Tanah atas nama Ichwan Djuari Nomor: 81/AGR/1-2/KLUT/VIII/1994 tanggal 9 Agustus 1994, Register Nomor: 593.2.21/459/AGR/VIII/94 tanggal 15 Agustus 1994, selanjutnya diberi tanda P-25;
26. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Tanah atas nama Fredrik Cahyono Nomor: 163/AGR/1-2/KLUT/XI/1994 tanggal 17 November 1994, Register Nomor: 593.2.21/624/AGR/XI/94 tanggal 21 November 1994, selanjutnya diberi tanda P-26;
27. Fotokopi tanpa asli Surat Keterangan Tanah atas nama Nazarudin Nomor: 160/AGR/1-2/KLUT/XI/1994 tanggal 17 November 1994, Register Nomor: 593.2.21/621/AGR/XI/94 tanggal 21 November 1994, selanjutnya diberi tanda P-27;
28. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan atas nama Yosephine Sylviana Tri Andrini tanggal 4 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda P-28;
29. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan atas nama Ariyadi tanggal 4 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda P-29;
30. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan atas nama Riamah tanggal 4 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda P-30;
31. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan atas nama Andri Dwi Septiawan tanggal 4 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda P-31;
32. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan atas nama Suroto tanggal 4 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda P-32;
33. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan atas nama Erlina Zahrah. Hj tanggal 4 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda P-33;
34. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan atas nama Ichwan Djuari tanggal 4 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda P-34;

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Bjb



35. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan atas nama Hermiati. Hj tanggal 4 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda P-35;

36. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan atas nama Sri Wahyuni tanggal 4 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda P-36 ;

Menimbang, bahwa terhadap masing-masing bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu pada pokoknya sebagai berikut:

1. Ariyadi:

- Bahwa letak objek yang menjadi sengketa dalam perkara ini terletak di Jalan Caraka Jaya KM.22, RT.002 RW.001, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1986 dan pada waktu itu Penggugat dan Saksi sama-sama bekerja di Bank BRI;
- Bahwa Saksi juga memiliki tanah disekitaran objek sengketa;
- Bahwa Saksi dan Penggugat membeli tanah di Caraka Jaya tersebut dari Melly Eswietje pada tahun 1994;
- Bahwa tanah Penggugat sebelah utara berbatasan dengan jalan BRI 1, sebelah selatan berbatasan dengan tanah Ngadri, sebelah timur berbatasan dengan Melly Eswietje dan sebelah barat berbatasan dengan Zainal Hakim;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga tanah yang dibeli Penggugat tersebut, namun setahu Saksi tanah tersebut sudah lunas dibayar oleh Penggugat;
- Bahwa alas hak pada saat membeli tanah dari Melly Eswietje masih berupa segel induk atas nama Melly Eswietje, kemudian dilakukan pemecahan segel keatas nama pembeli;
- Bahwa sekitar tahun 2009-2010 Saksi mengetahui di atas objek sengketa sekarang telah didirikan bangunan berupa rumah;
- Bahwa pernah dipasang plang di atas tanah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat alas hak milik Penggugat atas objek sengketa yaitu berupa Surat Keterangan Tanah (Sporadik);

2. Andri Dwi Septiawan:

- Bahwa Penggugat adalah teman kantor dari Bapak Saksi;
- Bahwa nama orang tua Saksi adalah M. Heryani Effendi;
- Bahwa objek sengketa dalam perkara ini terletak di seberang tanah milik orang tua Saksi di Jalan Caraka Jaya KM.22, RT.002 RW.001, Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan;

- Bahwa Saksi pernah 2 (dua) kali datang ke tanah milik orang tua Saksi;
- Bahwa di atas tanah milik Penggugat ada bangunan rumah, namun Saksi tidak tau siapa yang membangun rumah tersebut;
- Bahwa bukti surat P-5 merupakan Surat Keterangan Tanah (Sporadik) milik orang tua Saksi atas nama M. Heryani Effendi;
- Bahwa ukuran tanah milik orang tua Saksi sekitar 15 (lima belas) meter x 25 (dua puluh lima) meter dengan luas sekitar 375 (tiga ratus tujuh puluh lima) meter persegi;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa orang tua Saksi memiliki tanah disekitar objek sengketa karena diberi tahu oleh orang tua Saksi dan orang tua Saksi atas nama M. Heryani Effendi telah meninggal dunia;

3. **M. Rizky Sastra Kasmita:**

- Bahwa Penggugat adalah teman kantor dari Ibu Saksi;
- Bahwa nama orang tua Saksi adalah Hermiati;
- Bahwa orang tua Saksi memiliki tanah disekitar lokasi tanah Penggugat yang menjadi objek sengketa, namun Saksi tidak tahu alamat lengkap objek sengketa;
- Bahwa orang tua Saksi atas nama Hermiati masih hidup, namun sekarang sedang sakit;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan surat-surat kepemilikan tanah orang tua Saksi dan bukti surat P-20 merupakan Surat Keterangan Tanah (Sporadik) milik orang tua Saksi atas nama Hermiati;
- Bahwa orang tua Saksi memiliki 2 (dua) kavling tanah disekitar objek sengketa dengan ukuran sekitar 30 (tiga puluh) meter x 25 (dua puluh lima) meter dengan luas sekitar 750 (tujuh ratus lima puluh) meter persegi;
- Bahwa orang tua Saksi mendapatkan tanah tersebut dari membeli bersama-sama dengan teman kantornya di Bank BRI;
- Bahwa tanah tersebut dibeli dari Melly Eswietje;

4. **Sri Wahyuni:**

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1986 karena sama-sama bekerja di Bank BRI;
- Bahwa tanah milik Penggugat ada di Jalan Caraka Jaya KM.22, RT.002 RW.001, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan dan Saksi mengetahuinya karena Saksi juga membeli tanah di daerah tersebut;

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi dan Penggugat membeli tanah tersebut dari Melly Eswietje dan pada waktu itu ada sekitar 20 (dua puluh) orang yang membeli tanah dari Melly Eswietje;
- Bahwa pada saat membeli tanah tersebut diperlihatkan kepada Saksi segel induk atas nama Ibu Melly Eswietje dan yang mengurus pemecahan segel induk adalah Melly Eswietje;
- Bahwa tanah Penggugat tersebut sebelah Utara berbatasan dengan Jalan atau Gang, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Ngadri, sebelah Timur berbatasan dengan Ibu Melly Eswietje dan sebelah Barat berbatasan dengan Zainal Hakim;
- Bahwa Saksi pernah melihat di atas tanah Penggugat terpasang plang atau patok, namun pada bulan Juli 2023 plang atau patok tersebut sudah tidak ada lagi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Penggugat mengelola tanahnya tersebut

5. Suroto:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1986 karena sama-sama bekerja di Bank BRI;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini terletak di Jalan Caraka Jaya KM.22, RT.002 RW.001, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa Penggugat membeli tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dari Melly Eswietje pada tahun 1994 yang masih berupa lahan kosong, namun sekarang di atas objek sengketa telah ada bangunan berupa rumah;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik bangunan yang ada di atas objek sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai kepemilikan tanah Penggugat tersebut karena Saksi juga membeli tanah di sekitar objek sengketa dari Melly Eswietje;
- Bahwa tanah yang dibeli dari Melly Eswietje tersebut alas hak awalnya berupa segel induk atas nama Melly Eswietje, namun selanjutnya dilakukan pemecahan;
- Bahwa yang mengurus pemecahan segel induk tersebut adalah Melly Eswietje sendiri;
- Bahwa tanah yang Saksi beli dari Melly Eswietje tersebut sekarang kepemilikannya juga dalam keadaan tumpang tindih dengan pihak lain;

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah Penggugat tersebut sebelah Utara berbatasan dengan Jalan atau Gang, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Ngadri, sebelah Timur tidak tahu dan sebelah Barat berbatasan dengan Zainal Hakim;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), atas nama Supriyanto Nomor: 208/SPPFBT/KLUU/2009 tanggal 20 Agustus 2009, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi sesuai asli Kuitansi Untuk Pembayaran Persekot 1 (satu) kavling tanah ukuran 15x25 m, terletak di Jalan Caraka jaya sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), pada tanggal 07 Februari 2009 + Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) pada tanggal 17 April 2009, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Nomor: 300/01/Pem/Kel.LAURA, tanggal 03 Juli 2023, yang ditanda tangani oleh Kasi Pemerintahan Kelurahan Landasan Ulin Utara bernama DANI MAULANA, AP., selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan atas nama HAMIMAH, tanggal 07 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan atas nama MARDIANA, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Supriyanto Tahun 2010 tanggal 13 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda T-6.1;
7. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Supriyanto Tahun 2011 tanggal 13 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda T-6.2;
8. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Supriyanto Tahun 2012 tanggal 13 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda T-6.3;
9. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Supriyanto Tahun 2013 tanggal 13 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda T-6.4;
10. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Supriyanto Tahun 2014 tanggal 13 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda T-6.5;

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/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

11. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Supriyanto Tahun 2015 tanggal 13 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda T-6.6;
12. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Supriyanto Tahun 2016 tanggal 16 September 2016, selanjutnya diberi tanda T-6.7;
13. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Supriyanto Tahun 2017 tanggal 12 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda T-6.8;
14. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Supriyanto Tahun 2018 tanggal 12 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda T-6.9;
15. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Supriyanto Tahun 2019 tanggal 8 September 2022, selanjutnya diberi tanda T-6.10;
16. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Supriyanto Tahun 2020 tanggal 8 September 2022, selanjutnya diberi tanda T-6.11;
17. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Supriyanto Tahun 2021 tanggal 8 September 2022, selanjutnya diberi tanda T-6.12;
18. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Supriyanto Tahun 2022 tanggal 8 September 2022, selanjutnya diberi tanda T-6.13;
19. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Supriyanto Tahun 2023 tanggal 12 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda T-6.14;
20. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Nomor: 49/SPOR/KLUU-IX/2004 tanggal 9 September 2004, selanjutnya diberi tanda T-7;

Menimbang, bahwa terhadap masing-masing bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberi keterangan di bawah sumpah yaitu pada pokoknya sebagai berikut:

1. Mardiana:

Halaman 19 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat karena Tergugat adalah orang yang membeli tanah yang dahulunya milik Saksi;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini terletak di Jalan Caraka Jaya KM.22, RT.002 RW.001, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa di atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut ada bangunan berupa rumah milik Tergugat;
- Bahwa tanah tersebut awalnya milik suami Saksi, namun Saksi tidak tahu tepatnya sejak kapan suami Saksi memiliki tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah menyuruh orang untuk membersihkan tanah tersebut pada tahun 2003 dan tidak ada pihak yang merasa keberatan pada waktu itu;
- Bahwa ukuran tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah sekitar 15 (lima belas) meter x 25 (dua puluh lima) meter;
- Bahwa tanah tersebut telah Saksi jual kepada Rasuni pada tahun 2008, namun tidak ada surat-surat tanahnya;
- Bahwa menurut keterangan suami Saksi tanah tersebut belum sempat dibuatkan surat-suratnya;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa Saksi jual kepada Rasuni dengan harga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi yang menerima uang hasil penjualan tanah tersebut;
- Bahwa benar Saksi yang bertandatangan pada kuitansi yang menjadi bukti surat T-2;
- Bahwa nama suami Saksi adalah H. Azhary dan telah meninggal dunia pada tahun 2008

2. Anugerah Cipta:

- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini terletak di Jalan Caraka Jaya KM.22, RT.002 RW.001, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa sejak tahun 2000 Saksi mengetahui bahwa ibu Saksi memiliki tanah di sekitaran objek sengketa tersebut;
- Bahwa ibu Saksi bernama Hamimah
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah tersebut dibeli ibu Saksi darimana dan Saksi juga tidak pernah ditunjukkan surat-surat kepemilikannya;
- Bahwa Tergugat pernah datang ke rumah Saksi dan meminta tandatangan ibu Saksi pada surat pernyataan;

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Bjb



- Bahwa surat pernyataan tersebut berisi mengenai bahwa benar ibu Saksi pernah memiliki tanah disekitar lokasi objek sengketa;
- Bahwa surat pernyataan tersebut dibuat oleh Tergugat dan isinya dibacakan kepada ibu Saksi;
- Bahwa yang bertandatangan di surat pernyataan tersebut adalah Saksi karena ibu Saksi menolak untuk bertandatangan dengan alasan tidak bisa datang ke Pengadilan;

3. Hamni, H:

- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini terletak di Jalan Caraka Jaya KM.22, RT.002 RW.001, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa Saksi memiliki tanah di sekitar lokasi objek sengketa sejak tahun 2004;
- Bahwa pada tahun 2004 Tergugat belum tinggal di lokasi objek sengketa;
- Bahwa tanah milik Tergugat berada disebelah kanan rumah Saksi;
- Bahwa bukti surat T-7 adalah Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) milik Saksi;
- Saksi tidak mengetahui mengenai perolehan tanah Tergugat tersebut, termasuk mengenai harga dan siapa pemilik sebelumnya;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Melly Eswietje;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 26 Oktober 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena telah menguasai dan merampas tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara dalam gugatan *a quo* yaitu apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan yang diajukan oleh Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di dalam surat gugatan tertulis bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah di Jalan Caraka Jaya km.22 RT.002 RW.001, Kelurahan Landasan Ulin, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan dengan bukti kepemilikan Penggugat berupa Surat Keterangan Tanah Nomor 86/AGR/I-2/KLUT/VIII/1994 tanggal 9 Agustus 1994, Nomor Register: 593.2.21/464/AGR/VIII/94, pada tanggal 15 Agustus 1994, dengan ukuran panjang 25 (dua puluh lima) meter persegi, lebar 15 (lima belas) meter persegi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 disebutkan bahwa:

“Suatu gugatan terhadap sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya, maka dalam pundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang di sengketa, jika tidak maka hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima”

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti lebih lanjut surat gugatan Penggugat diketahui bahwa terkait uraian objek sengketa Penggugat di dalam surat gugatannya hanya menyebutkan mengenai alamat objek sengketa, alas haknya dan luasnya, namun tidak ditemukan uraian mengenai batas-batas objek sengketa;

Menimbang, bahwa apabila surat gugatan Penggugat dikaitkan dengan kaidah hukum yang terdapat di dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, maka Majelis Hakim berpendapat surat gugatan Penggugat tersebut terdapat cacat formil yang mengakibatkan surat gugatan menjadi kabur (*obscuur libel*), karena di dalam surat gugatannya tidak menyebutkan batas-batas tanah yang disengketa dengan jelas padahal materi pokok dari surat gugatan adalah mengenai perebutan kepemilikan atas sebidang tanah dan oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena surat gugatan dianggap kabur (*obscuur libel*) dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan pokok perkara lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka secara hukum Penggugat berada pada pihak yang kalah;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan Penggugat berada pada pihak yang kalah, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg Penggugat dihukum untuk membayar biaya

Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara yang besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, ketentuan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard/ NO*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.065.000,00 (satu juta enam puluh lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Senin, tanggal 20 November 2023 oleh kami, **Wiwien Pratiwi Sutrisno, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Herliany, S.H., M.Kn.**, dan **Firman Parenda Hasudungan Sitorus, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh **Shifa Natasa, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Senin, tanggal 27 November 2023.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Herliany, S.H., M.Kn.

Wiwien Pratiwi Sutrisno, S.H., M.H.

Firman Parenda Hasudungan Sitorus, S.H.

Panitera Pengganti,

Shifa Natasa, S.H.

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/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)



Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya proses	:	Rp50.000,00;
3. Panggilan sidang+PNBP	:	Rp27.000,00;
4. Pemeriksaan setempat	:	Rp938.000,00;
5. Meterai putusan sela	:	- ;
6. Meterai	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp1.065.000,00;

(satu juta enam puluh lima ribu rupiah)