



**PUTUSAN**

**Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bontang Kelas II yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**AMINAH binti ABD. RAHMAN NINTIR (alm) alias DURAHMAN NINTIR,**

Tempat / Tanggal Lahir : Bontang, 10 Agustus 1957 Umur : 63 tahun, Agama : Islam, Pendidikan : Tidak tamat SD, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Tempat tinggal : Jl. A. Yani Gang Catur I RT.05 Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Dalam hal ini Penggugat memberi kuasa kepada HARNOWO MS., SH pekerjaan Advokat / Pengacara / Penasihat Hukum pada kantor di Jl. Selat Makassar RT.25 Kelurahan Tanjung Laut, Kecamatan Bontang Selatan Kota Bontang, dan berdomisili elektronik di [harnowojustitiapartner@yahoo.com](mailto:harnowojustitiapartner@yahoo.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2021, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang Kelas II, dibawah Nomor W.18.U8/10/HK.02.1/2/2021/PN Bon, tanggal 3 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai *Kuasa Penggugat*;

**Lawan**

**Ir. SOEKOTJO., MT,** Umur : 77 Tahun, Tempat / Tanggal Lahir : Yogyakarta, tanggal 23 September 1943, Jenis Kelamin : Laki-laki, Alamat Jl. Brigjen Katamso RT. 015 Kelurahan Gn. Elai, Kec. Bontang Utara, Kota Bontang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Dalam hal ini Tergugat telah memberi kuasa kepada AKSAN, S.H., C.Me, pekerjaan Advokat / Pengacara / Penasihat Hukum pada kantor di Jl. HOP 1 No. 58 Perum PT Badak Bontang, Kota Bontang, Kaltim dan berdomisili elektronik di [arungaksan@gmail.com](mailto:arungaksan@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Maret 2021, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang Kelas II, dibawah Nomor W.18.U8/23/HK.02.1/3/2021/PN Bon, tanggal 8 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai *Kuasa Tergugat*;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

*Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah melakukan pemeriksaan setempat;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang pada tanggal 22 Februari 2021 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

## TENTANG KEWENANGAN MENGADILI

### A. Kewenangan Absolut

1. Bahwa, gugatan adalah sudah tepat dan benar diajukan ke Pengadilan Negeri Bontang karena perkara ini merupakan Perkara Perdata Perbuatan Melawan Hukum mengenai gugatan terhadap TERGUGAT di mana perbuatan TERGUGAT telah melakukan penyerobotan / menguasai / menduduki / melakukan pungutan iuran bulan bayar pajak penumpangan bangunan dan menyewakan diatas tanah hak milik PENGGUGAT, tanah perbatasan yang terletak di Jalan Brigjen Katamso dan/ serta Bhayangkara Kelurahan Gunung Elai, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Propinsi Kalimantan Timur seluas 35.742,79 M2 (Tiga puluh lima ribu tujuh ratus empat puluh dua koma tujuh puluh sembilan meter persegi) secara melawan hukum, adalah perbuatan melawan hukum;

### B. Kewenangan Relatif

2. Bahwa, mengingat tempat letak objek di Jalan Brigjen Katamso dan/ serta Bhayangkara Kelurahan Gunung Elai, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Propinsi Kalimantan Timur yang menjadi sengketa, yakni tanah perbatasan seluas 35.742,79 M2 (Tiga puluh lima ribu tujuh ratus empat puluh dua koma tujuh puluh sembilan meter persegi) yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo dengan ukuran sebagai berikut :

- Panjang Utara : 185 M di sepanjang Jl. Bhayangkara dan/ serta Jl. Brigjen Katamso;
- Panjang Selatan : 197 M Sungai Api-Api / Sungai Bontang;
- Lebar Timur : Sepanjang 177,80 M sampai Sungai Api-Api / Sungai Bontang;
- Lebar Barat : Sepanjang 196,47 M sampai Sungai Api-Api / Sungai Bontang;

maka gugatan ini ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR dan dimana objek perkara yang berada di Kota Bontang tentang barang tetap (tidak

Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon

#### 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)



bergerak) adalah tepat dan benar pula untuk diajukan ke Pengadilan Negeri Bontang;

3. Bahwa, mengingat domisili TERGUGAT yang berada di Kota Bontang , maka gugatan ini adalah tepat dan benar pula untuk diajukan ke Pengadilan Negeri Bontang;
4. Bahwa hal tersebut diperkuat oleh asas **actor secuitur forum rei (domicile)** sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (2) HIR / Pasal 142 ayat (2) RBG yang merupakan Hukum Acara Perdata Indonesia yang berlaku umum (*Indonesian General Principles of Law*) dimana ditentukan bahwasanya gugatan harus diajukan di Pengadilan Negeri yang mewilayahi daerah hukum Tergugat berdiam;

#### **TENTANG RIWAYAT ASAL USUL PEROLEHAN TANAH HAK MILIK PENGGUGAT**

5. Bahwa PENGGUGAT adalah anak kandung ke 2 (dua) dari 2 (dua) bersaudara hasil perkawinan **Abd. Rahman Nintir** (Alm) alias **Durahman Nintir** dengan **Saodah** (Alm), PENGGUGAT bersaudara kandung dengan **Ruslan**;
6. Bahwa saudara kandung PENGGUGAT yaitu yang bernama **Ruslan**, sekarang telah meninggal dunia;
7. Bahwa semasa hidupnya orang tua kandung PENGGUGAT bernama **Abd. Rahman Nintir** (Alm) alias **Durahman Nintir** memiliki sebidang tanah penggarapan tanah perwatasan / kebun diwilayah Gunung Danau kiri jalan menuju Gunung Tulian Kampung Bontang Kecamatan Bontang telah berubah nama menjadi Jalan Brigjen Katamso dan/ serta Bhayangkara Kelurahan Gunung Elai, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Propinsi Kalimantan Timur, telah menggarap dan/serta menguasai sebidang tanah seluas **40.000 M2** yang asal usulnya tanah perwatasan dari pembukaannya sendiri pada tahun **1973** yang berukuran sebagai berikut :
  - Panjang sebelah Utara : +/- 200 M
  - Panjang sebelah Selatan : +/- 200 M
  - Lebar sebelah Timur : +/- 200 M
  - Lebar sebelah Barat : +/- 200 M
  - Luas : +/- **40.000 M2****(Empat Puluh Ribu Meter Persegi)**

Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon



dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas Sebelah Barat : Sillek P
- Batas Sebelah Timur : Hutan Belukar
- Batas Sebelah Utara : Kiri Jalan Menuju Gunung Tulian
- Batas Sebelah Selatan : Sungai Api-Api / Sungai Bontang

Sebagaimana **Surat Pernyataan Tanah Perbatasan / Kebun tanggal 1 Desember 1978** atas nama orang tua kandung PENGUGAT bernama **Abd. Rahman Nintir** yang dibuat oleh Kepala Kampung Bontang bernama **Sillek P** diketahui dan disaksikan oleh **Sdr. Amanna P, Sdr. Maskun dan Aji Achmad**;

8. Bahwa, benar tanah garapan tanah perbatasan yang terletak di Gunung Danau kiri jalan menuju Gunung Tulian Kampung Bontang Kecamatan Bontang yang telah berubah nama menjadi Jalan Brigjen Katamso dan/ serta Bhayangkara Kelurahan Gunung Elai, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Propinsi Kalimantan Timur dan (semula) di Wilayah RT.20 Dusun Gunung Lenga Kecamatan Bontang, Daerah Tingkat II Kutai, (sekarang) di Wilayah RT 15 Jalan Brigjen Katamso dan/ serta Bhayangkara Kelurahan Gunung Elai, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Propinsi Kalimantan Timur dari orang tua kandung PENGUGAT **telah diserahkan/dijual** sebahagian kepada :  
TERGUGAT dengan ukuran sebagai berikut :

- Panjang sebelah Utara : 15 M
- Panjang sebelah Selatan : 15 M
- Lebar sebelah Timur : 130 M
- Panjang sebelah Barat : 115 M

Luas bidang tanah perbatasan telah diserahkan/dijual adalah  $15 \text{ M} \times (130 + 115) =$

2

seluas: **1.837,50 M2** (seribu delapan ratus tiga puluh tujuh koma lima meter persegi)

dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas Sebelah Barat : Sillek P
- Batas Sebelah Timur : Hutan Belukar
- Batas Sebelah Utara : Kiri Jalan Menuju Gunung



Tulian

- Batas Sebelah Selatan : Sampai batas sungai danau
9. **Bahwa, sebagaimana berdasarkan** Surat Keterangan Jual Beli Sementara yang ditandatangani oleh Abd. Rahman Nintir dan Imberan Selaton sebagai Penjual dan serta ditandatangani oleh **TERGUGAT** sebagai pembeli atas sebidang kebun/perwatanan seluas **1.837,50 M2** **tersebut dengan harga** sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) tertanggal 10 Januari 1980 dengan ukuran sebagai berikut :
- Panjang dari arah sungai danau menuju jalan setapak 130 M
  - Lebar 15 M, diilir dari kayu ranting meninggalkan menuju ke Timur 115 M
  - letak dan keadaan tanah lereng gunung sampai sungai danau

dengan batas-batas sebagai berikut :

- sebelah Utara dengan rencana jalan 15 menuju Gunung Tulian
- Selatan dengan sungai danau
- Timur dengan belukar
- Barat sdr **Sillek P** (Akta Jual Beli Nomor : 51/PPAT/BTG/1981) 15 M diilir kayu ranting

#### DENGAN DEMIKIAN

Tanah perwatanan Abd. Rahman Nintir (Alm) telah dihibahkan/diberikan kepada Aminah Binti Abd. Rahman Nintir alias Durahman sebagaimana Surat Pernyataan Penyerahan Tanah Perwatanan/ Kebun adalah pewarisan testemantair (wasiat) dari Abd. Rahman Nintir kepada Penggugat (Aminah Binti Abd. Rahman Nintir alias Durahman) seluas **38.162,50 M2** setelah luas sebidang Tanah Perwatanan / Kebun seluas **40.000 M2** dikurangi telah diserahkan/dijual sebahagian kepada Tergugat (Soekotjo) seluas **1.837 M2** tanggal 1 Pebruari 1980 yang mengetahui dan menyaksikan Kepala Kampung Bontang bernama **Sillek P** dan saksi-saksi bernama **Amanna P, Aji Achmad dan H.Abdul Samad**;

10. Bahwa, dan untuk selanjutnya tanah seluas **40.000 M2** berdasarkan Surat Pernyataan Tanah Perwatanan / Kebun segel tanggal 1 Desember 1978 yang berasal pembukaan sendiri pada tahun 1973 dan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah Perwatanan/ Kebun dari Abd. Rahman Nintir kepada Penggugat (Aminah Binti Abd. Rahman Nintir) tanggal 1 Pebruari 1980 dikurangi yang telah diserahkan/dijual sebahagian kepada : **TERGUGAT** seluas **1.837,50 M2** masih terdapat sisa tanah seluas **38.162,50 M2**, yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo yang

Halaman 5 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon





dikuasai/ditempati/dimilikinya/dipungutnya iuran bayar pajak bulan secara illegal dan/atau disewakannya pada penumpang bangunan dengan cara tidak sah oleh TERGUGAT dengan ukuran adalah sebagai berikut :

- Panjang sebelah Utara : **185** M2
- Panjang sebelah Selatan : **200** M2
- Lebar sebelah Timur : **200** M2
- Panjang sebelah Barat : **196,47** M2

dengan batas-batas sekarang sebagai berikut :

- Batas Sebelah Barat : lokasi Tanah TERGUGAT yang dibeli dari Sillek berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 51/PPAT/BTG/1981 tanggal 31 Maret 1981;
- Batas Sebelah Timur : Mudjiman tercatat **Bidang tanah Hak Milik** dengan NIB : **02225** memiliki luas sebesar **204,14 M2** Lat/Lon : **0.13582 N, 117.47287 E** terdaftar Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bontang / Semak Belukar;
- Batas Sebelah Utara : Jl.Brigjen Katamso dan/ serta Bhayangkara;
- Batas Sebelah Selatan : Sungai Api-API / Sungai Bontang;

**TENTANG ASAL USUL PEROLEHAN TANAH HAK TERGUGAT YANG  
DIJADIKAN DASAR DIAJUKAN GUGATAN**

11. Bahwa, benar TERGUGAT telah memiliki sebidang alas tanah berada di Jalan Brigjen Katamso dan/ serta Bhayangkara Kelurahan Gunung Elai, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Propinsi Kalimantan Timur yang berasal dari hasil pembelian dengan **Sillek P** dengan Akta Jual Beli Nomor : 51/PPAT/BTG/1981 Surat Keterangan Perwatasan tanah perwatasan seluas 66.170,50 M2 dikurangi seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) Nomor register : 38/PPAT/Btg/85 tanggal 31 Maret 1985 tercatat dalam buku tanah dari Kantor Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang atas nama Alex Pangaila dan dialihkan/dijual oleh Alex Pangaila kepada Aseng tercatat **Bidang tanah Hak Milik** dengan NIB : **03021** memiliki luas sebesar **9.230,19** M2 Lat/Lon : **0.13412 N, 117.46933 E** terdaftar Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah **56.170,50** M2 (Lima puluh enam ribu seratus tujuh puluh koma lima puluh meter persegi) terregister Nomor : 57/ PPAT/Btg/85 tanggal 31 Maret 1985 dan serta dari **pembelian sebahagian dari**



orang tua kandung **PENGGUGAT** berdasarkan surat keterangan jual beli sementara tanggal **10 Januari 1980** seluas **1.837,50 M2**;

12. Bahwa, selanjutnya benar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 51/PPAT/BTG/1981 harga jual tanah seluas **56.170,50 M2** (Lima puluh enam ribu seratus tujuh puluh koma lima puluh meter persegi) sebesar **Rp. 2.882.850,-** (dua juta delapan ratus delapan puluh dua ribu delapan ratus lima puluh rupiah) didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Bontang Moesta.B.A Nip : 010042038 penjual **Sillek P** dan pembeli **TERGUGAT**;

13. Bahwa **Surat Keterangan Perbatasan** tertanggal **2 Januari 1981**

menerangkan ukurannya sebagai berikut :

- Panjang perbatasan sepanjang jalan 325 M
- Lebar perbatasan arah ke Barat 258 M
- Lebar arah perbatasan arah ke Timur 171 M
- Lebar arah perbatasan arah Tengah 283 M

Luas bidang tanah perbatasan **Sillek P** adalah

$$\frac{(325 + 258)}{2} \times \frac{(171 + 283)}{2} =$$

seluas **66.170,50 M2** bukan **70.000 M3** yang tertulis pada surat tersebut;

14. Bahwa, selanjutnya berdasarkan perhitungan angka 11 total luas bidang tanah perbatasan semestinya yang dimiliki Tergugat adalah **56.170,50 M2 + 1.837,50 M2** total keseluruhan hanya seluas = **58.008 M2** (lima puluh delapan ribu delapan meter persegi) yang dimohonkan Tergugat dan setelah dilakukan pengukuran Tim A Kantor Pertanahan & Agraria Kabupaten Kutai sebagaimana berdasarkan dasar alas dimohonkan yang dimiliki Tergugat didapatkan luas berdasarkan yang tercatat dalam buku tanah dari Kantor Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang Nomor : 57/PPAT/Btg/85 tanggal 31 Maret 1985 dan surat keterangan jual beli sementara tanggal 10 Januari 1980 fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) adalah **57.672 M2** (lima puluh tujuh ribu enam ratus tujuh puluh dua meter persegi) dikarenakan masih terdapat luas bidang yang sangat luas dan baru diusulkan lagi oleh Tergugat dengan melawan hukum tambahan tanah perbatasan seluas **18.000 M2** (delapan belas ribu meter persegi);

**PADA KENYATAAN**



- Bahwa fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) **tidak sesuai** atas tanah yang dibeli masih terdapat luas bidang yang sangat luas yang tersisa diajukan permohonan dari Tergugat dan hasil dari pengukuran TIM A terdapat luas tanah Sillek P seluas 100.000 M2 yang telah diserahkan kepada Amanna P bagian Barat berbatasan jalan setapak dengan ukuran +/- 200 M dan Lebar sepanjang jalan bagian utara +/- 75 M total luas 15.000 M2 atau 1,5 Ha yang telah terregister di Kantor Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang dan Alex Pangaila yang telah terregister di Kantor Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang seluas 10.000 M2 sisa tanah perbatasan milik Sillek P dikuasai oleh Tergugat dengan melawan hukum seluas 75.000 M2 yang bukan semestinya dibeli olehnya dan serta sepenuhnya lokasi milik Abd. Rahman Nintir luas 40.000 M2 dikuasai olehnya dan untuk sementara diterbitkan oleh Kantor Pertanahan & Agraria Kabupaten Kutai Gambar Situasi Nomor : 273 tahun 1989 **masih kekurangan dasar alas hak olehnya** yang luasan : 82.240 M2 (delapan puluh dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi) yang harus dilengkapi oleh Tergugat;
15. Bahwa untuk selanjutnya berdasarkan tanda terima biaya permohonan Hak yang dimohonkan TERGUGAT kepada Kantor Pertanahan & Agraria Kabupaten Kutai Nomor : 38/XII/1989 tertanggal 15 Desember 1989 uang sebanyak Rp. **436.400,-** (empat ratus tiga puluh enam ribu empat ratus rupiah) atas tanah seluas :
- 57.672** M2 (lima puluh tujuh ribu enam ratus tujuh puluh dua meter persegi)
  - 18.000** M2 (delapan belas ribu meter persegi);

Total luas yang dimohonkan Tergugat ke Kantor Pertanahan & Agraria Kabupaten Kutai seluas **75.672** M2 (tujuh puluh lima ribu enam ratus tujuh puluh dua meter persegi);

#### **PADA KENYATAAN**

Gambar Situasi Nomor : 273 / 1989 yang dimohonkan oleh Tergugat dari Kantor Pertanahan & Agraria Kabupaten Kutai seluas **75.672** M2 (tujuh puluh lima ribu enam ratus tujuh puluh dua meter persegi) **masih kekurangan dasar alas hak** yang harus dilengkapi Tergugat dan sampai sekarang belum terdaftar dan/atau tidak tercatat bidang tanah Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) status kepemilikan Tergugat, Nomor Identitas Bidang (NIB) dan Lat/Lon;

*Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa Gambar Situasi Nomor : 273 tahun 1989 yang dimohonkan TERGUGAT pada tanggal 02 – 01 – 1990 kepada Kantor Pertanahan & Agraria Kabupaten Kutai telah diterbitkan yang belum terdaftar Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan kelebihan ukuran sebagai berikut :

- Panjang Utara : **185** M disepanjang Jl. Bhayangkara dan/ serta Jl. Brigjen Katamso;
- Panjang Selatan : **197** M Sungai Api-Api / Sungai Bontang;
- Lebar Timur : Sepanjang **177,80** M sampai Sungai Api-Api / Sungai Bontang;
- Lebar Barat : Sepanjang **196,47** M sampai Sungai Api-Api / Sungai Bontang;

$$\text{Luas bidang } \frac{(185 + 197)}{2} \times \frac{(177,80 + 196,47)}{2} = \mathbf{35.742,79 \text{ M}^2}$$

17. Bahwa Gambar Situasi Nomor : 273 tahun 1989 yang telah diterbitkan Kantor Pertanahan & Agraria Kabupaten Kutai yang belum terdaftar Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti surat-surat yang bersifat menentukan Tergugat sebagai pemilik lahan seluas luas tanah 82.242 m<sup>2</sup> yang belum ada terbitnya Surat Ukur dari Badan Pertanahan Nasional bagian asal persil sebagai tanda bukti hak (Sertifikat) dikarenakan **kekurangan dasar alas hak/ asal usul tanah yang dimiliki Tergugat**;

18. Bahwa data fisik lahan luas tanah **82.242** m<sup>2</sup> yang kekurangan dasar alas hak/ asal usul tanah keabsahan peralihan hak (data yuridis), Tergugat dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, belum bersertifikat ada tahap yang wajib dilengkapi yaitu adanya surat keterangan asal usul tanah, berita acara hasil peninjauan lokasi, surat pernyataan tidak sengketa, surat pernyataan penguasaan tanah (SPPT) dan peta atau denah lokasi tanah (Gambar Situasi), berdasarkan kelengkapan data administrasi tidak terpenuhi atau tidak sesuai dikarenakan **Faktor Itikad tidak baik dari Tergugat dan Faktor Ketidakjelasan sejarah asal usul tanah, bagaimana bisa dinilai beritikad baik kalau tanah orang lain lalu diakui sebagai tanah Tergugat**;

19. Bahwa slip Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) lahan seluas luas tanah **82.242** m<sup>2</sup> yang kekurangan keabsahan peralihan hak (data yuridis) dijadikan dasar Tergugat dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, **bukanlah bukti kepemilikan**

Halaman 9 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon

#### 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)



tanah, melainkan hanya bukti pembayaran pajak yang dipungutnya  
**Tergugat dari penumpang bangunan diatas Tanah Objek Perkara tersebut;**

20. Bahwa sisa tanah Perwatanan milik Penggugat seluas **38.162,50 M2** tersebut dikurangi dengan Tanah Objek Perkara seluas **35.742,79 M2** dan masih ada sisa tanah Perwatanan milik Penggugat seluas **2.419,72 M2** (Dua ribu empat ratus sembilan belas koma tujuh puluh dua meter persegi) yang berada pada posisi dibelakang (lahan kosong) setelah Sungai Api-API / Sungai Bontang berbatasan langsung dengan **Bidang tanah Hak Pakai** dengan NIB : **01095** memiliki luas sebesar **14.461,10 M2** Lat/Lon : **0.13375 N, 117.47274 E** terdaftar Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN);
21. Bahwa untuk selanjutnya tanah seluas **35.742,79 M2** (Tiga puluh lima ribu tujuh ratus empat puluh dua koma tujuh puluh sembilan meter persegi) adalah lokasi Tanah Perwatanan / Kebun milik **PENGGUGAT sebagai ahli waris yang sah** berdasarkan pewarisan absentantiao dalam peraturan perundang-undangan (hukum waris) dari golongan pertama, terdiri dari suami atau isteri dan atau anak keturunan dari pewaris dan pewarisan testemantair (wasiat) dalam hukum waris merupakan pewarisan yang dilakukan berdasarkan testamen berisi pernyataan mengenai hal-hal yang diinginkan oleh pewaris terkait dengan warisan yang ditinggalkannya, dan **menyerahkan Tanah Perwatanan / Kebun secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan PENGGUGAT yang menerima penyerahan Tanah Perwatanan / Kebun itu. Undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup** tertulis dalam Pasal 1666 KUHPer sebagai bukti hak/legal standing dari Penggugat mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan yang mempunyai hak atas tanah tersebut yang masih diatas namakan Abd. Rahman Nintir sebagai alas hak/asal usul tanah yang dimiliki oleh masing-masing pihak yang dikuasai oleh TERGUGAT disebut "**Tanah Objek Perkara**";

**TENTANG PERBUATAN TERGUGAT YANG DIJADIKAN DASAR DIAJUKAN GUGATAN**

22. Bahwa berdasarkan hal-hal yang **PENGGUGAT** sampaikan diatas , telah nyata perbuatan TERGUGAT telah melakukan penyerobotan / menguasai / menduduki/melakukan pungutan iuran bulan bayar pajak penumpangan

Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bangunan dan menyewakan diatas tanah hak milik PENGGUGAT pada Gambar Situasi Nomor : 273 tahun 1989 **kekurangan dasar alas hak/ asal usul tanah** yang telah diterbitkan Kantor Pertanahan & Agraria Kabupaten Kutai yang bukan haknya adalah Perbuatan Melawan Hukum, yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo;
23. Bahwa TERGUGAT dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain mengajak, membujuk atau mengajurkan dengan lisan atau tulisan memberi bantuan untuk dapat menggunakan (gebruik of door iemand anders te gebruiken) Gambar Situasi Nomor : 273 tahun 1989 kekurangan dasar alas hak/ asal usul tanah yang belum terdaftar Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) , maka kalau mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian (brengt een verlies) kepada PENGGUGAT;
24. Bahwa TERGUGAT dengan sengaja ( *maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain* ) telah melakukan penyerobotan / menguasai / menduduki/melakukan pungutan iuran bulan bayar pajak penumpangan bangunan dan menyewakan diatas tanah hak milik PENGGUGAT seluas **35.742,79** M2 (Tiga puluh lima ribu tujuh ratus empat puluh dua koma tujuh puluh sembilan meter persegi) yang merupakan bukan haknya adalah Perbuatan Melawan Hukum dengan menggunakan Gambar Situasi Nomor : 273 tahun 1989 kekurangan dasar alas hak/ asal usul tanah yang belum terdaftar Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) itu seolah-olah isinya cocok dengan hal yang sebenarnya untuk menguasai suatu hak (brieven aan iets recht te publiceren) dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan itu mendatangkan kerugian kepada PENGGUGAT;
25. Bahwa TERGUGAT dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak menguasai tanah objek sengketa, melanggar hak subjektif orang lain telah melakukan penyerobotan / menguasai / menduduki/melakukan pungutan iuran bulan bayar pajak penumpangan bangunan dan menyewakan diatas tanah hak milik PENGGUGAT tersebut secara tidak sah melakukan pungutan iuran pajak setiap bulan bukan haknya kepada Penumpang Bangunan diatas tanah objek sengketa berdasarkan Undang- Undang No.4 tahun 1992 tentang Pemukiman dan Perumahan, Pasal 12 Ayat (1) dan Ayat (2) jo. Pasal 36 Ayat (4), dengan jelas menyatakan ancaman pidana selama 2 (dua)

Halaman 11 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon

#### Disclaimer

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



- tahun dan/atau denda Rp. 20.000.000,00,- (dua puluh juta rupiah) bagi seseorang yang menghuni sebuah rumah dengan tanpa hak;
26. Bahwa TERGUGAT telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPdata jo Yurisprudensi Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919) melanggar hak subjektif orang lain (*dat of inbreuk maakt of een anders recht*), bertentangan dengan kewajiban hukum Pembuat (*instrijd is met des daders recht*) dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan (gebruik of door iemand anders te gebruiken) surat – surat itu seolah-olah, surat itu asli dan tidak dipalsukan, maka kalau mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian (brengt een verlies), seolah-olah keterangannya itu cocok dengan hal sebenarnya, maka kalau dalam mempergunakannya itu dapat mendatangkan kerugian yang telah dibuatnya, bertentangan dengan kepatutan (*hetzij tegen de goede zeden*), bertentangan dengan kehormatan yang patut dalam lalu lintas pergaulan masyarakat, baik mengenai penghormatan terhadap diri maupun barang orang lain;

#### TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

27. Bahwa, TERGUGAT telah melakukan penyerobotan / menguasai / menduduki/melakukan pungutan iuran bulan bayar pajak penumpangan bangunan dan menyewakan diatas tanah hak milik PENGUGAT yang menjadi perkara aquo yang terletak Gunung Tulian Kampung Bontang Kecamatan Bontang telah berubah nama menjadi Jalan Brigjen Katamso dan/ serta Bhayangkara Kelurahan Gunung Elai, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Propinsi Kalimantan Timur (semula) di Wilayah RT.20 Dusun Gunung Lenga Kecamatan Bontang, Daerah Tingkat II Kutai, (sekarang) di RT 15.16 dan 17 dengan menggunakan Gambar Situasi Nomor : 273 tahun 1989 yang kekurangan dasar alas hak/ asal usul tanah yang dimohonkan TERGUGAT pada tanggal 02 – 01 – 1990 kepada Kantor Pertanahan & Agraria Kabupaten Kutai yang belum terdaftar Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara melawan hukum,adalah perbuatan melawan hukum;

#### DENGAN DEMIKIAN

Bahwa, TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan PENGUGAT mengalami kerugian baik secara materiil maupun secara immateriil;



**TENTANG KERUGIAN PENGUGAT SEBAGAI AKIBAT PERBUATAN  
MELAWAN HUKUM TERGUGAT**

28. Bahwa dengan telah melakukan penyerobotan / menguasai / menduduki/melakukan pungutan iuran bulan bayar pajak penumpangan bangunan dan menyewakan diatas tanah hak milik PENGUGAT tersebut secara tidak sah dan tanpa seizin PENGUGAT, maka TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”;*

29. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT menimbulkan kerugian materiil yang nyata dialami oleh PENGUGAT, yaitu :

Kerugian berupa keuntungan yang hilang atas telah melakukan penyerobotan / menguasai / menduduki/melakukan pungutan iuran bulan bayar pajak penumpangan bangunan dan menyewakan diatas tanah hak milik PENGUGAT oleh TERGUGAT secara melawan hukum, dimana wilayah tersebut merupakan daerah yang strategis jika digunakan untuk usaha dan atau disewakan kepada pihak lain;

30. Bahwa mengingat setelah berlakunya **Undang-Undang Pokok Agraria** dan **Buku II BW** sepanjang menyangkut pertanahan telah dicabutnya Pasal 1963 KUHPerdara (Burgerlijk Wetboek), maka masalah kadaluwarsa yang berhubungan dengan pertanahan tidak berlaku lagi, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : **157K/Sip/1975** tanggal **1 September 1975** yang menentukan pada pokoknya bahwa “hak PENGUGAT untuk mengajukan gugatan atas sebidang tanah yang telah lama dikuasai oleh TERGUGAT , maka gugatan PENGUGAT tersebut **menurut hukum adat tidak terkena kadaluwarsa**”;

**Kerugian Materiil :**

31. Bahwa perhitungan kerugian materiil akibat perbuatan melawan hukum TERGUGAT berikut:

Bahwa tanah sengketanya milik PENGUGAT apabila disewakan per bulan untuk kegiatan usaha sebesar **Rp. 10.000,-** per meter, sejak tahun 1990 hingga saat gugatan ini diajukan selama 30 (tiga puluh) tahun tanah





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa (Tanah Objek Perkara) dikuasai dan dinikmati oleh Tergugat, maka telah menghasilkan uang sebesar :

- **35.742,79 M2 x Rp. 10.000,- / M2 x 30 x 12 bulan = Rp. 128.674.044.000,-** (seratus dua puluh delapan milyar enam ratus tujuh puluh empat juta empat puluh empat ribu rupiah);

Bahwa apabila dijual tanah sengketa (Tanah Objek Perkara) milik PENGUGAT dengan harga sebesar **Rp. 5.896.800,-** per meter, maka telah menghasilkan uang sebesar :

- **35.742,79 M2 x Rp. 5.896.800,- / M2 = Rp. 210.768.084.072,-** ( dua ratus sepuluh milyar tujuh ratus enam puluh delapan juta delapan puluh empat ribu tujuh puluh dua rupiah);

Bahwa Tergugat telah menikmati pungutan iuran pajak setiap bulan dari penumpang bangunan diatas Tanah objek sengketa bervariasi ada Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah), ada Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) dan ada Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) dari iuran yang dipungut setiap bulan rata-rata sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) didapatkan penghasilan Tergugat sebesar Rp. 59.550.000,- / bulan selama 30 (tiga puluh) tahun tanah sengketa (Tanah Objek Perkara) dikuasainya maka telah menghasilkan uang sebesar : Rp. 59.550.000,- / bulan x 12 bulan x selama 30 Tahun = Rp. 21. 438.000.000,- (Dua puluh Satu Milyar Empat Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Rupiah);

Bahwa pembayaran pajak dilakukan Tergugat sebesar **Rp. 100.495.360,-** dikalikan selama 30 Tahun total pembayaran pajak sebesar **Rp. 3.014.860.800,- (Tiga Milyar Empat Belas Juta Delapan Ratus Enam Puluh Ribu Delapan Ratus Rupiah);**

Bahwa penghasilan pungutan iuran pajak setiap bulan selama 30 Tahun **Rp. 21. 438.000.000,-** dikurangi dengan kewajiban membayar iuran pajak sebesar **Rp. 3.014.860.800,- (Tiga Milyar Empat Belas Juta Delapan Ratus Enam Puluh Ribu Delapan Ratus Rupiah)** terdapat selisih pungutan iuran pajak sebesar **Rp. 18.423.139.200,- (Delapan Belas Milyar Empat Ratus Dua Puluh Tiga Juta Seratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Dua ratus Rupiah);**

**Kerugian Immateriil :**

Halaman 14 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon

#### 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)



32. Bahwa PENGUGAT adalah masyarakat dari kalangan baik-baik dan sangat dihargai di lingkungannya, yang beriktikad baik dengan membuka lahan tanah sengketa (Tanah Objek Perkara) demi kelangsungan hidup mereka bagi masa tua dan masa depan keluarga PENGUGAT walaupun dianggap sebelah mata oleh TERGUGAT sehingga layak untuk dipertahankan kepemilikannya, dan PENGUGAT merasa telah terampas harga diri atas tanah milik PENGUGAT tersebut secara tidak sah atas perbuatan TERGUGAT. Kedudukan bermasyarakat yang dialami PENGUGAT tersebut apabila dinilai dengan uang dalam batas yang wajar sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) selama 30 (tiga puluh) tahun adalah sebesar **Rp. 30.000.000,-** (Tiga Puluh Juta Rupiah) jumlah kerugian immateriil yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT secara tunai;
33. Bahwa PENGUGAT telah berupaya untuk menyelesaikan perkara ini secara damai dan kekeluargaan namun tidak membuahkan hasil, sehingga dengan terpaksa PENGUGAT mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Bontang guna mendapatkan penyelesaian secara hukum ;

## SITA JAMINAN

34. Bahwa, oleh karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara diatas, maka Penggugat meminta untuk dikosongkan Tanah yang menjadi objek perkara aquo;
1. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia dan disamping itu karena ada dugaan yang sangat kuat bahwa TERGUGAT akan mengalihkan dengan cara menyewakan atau bentuk peralihan lain kepada Pihak Ketiga lainnya serta adanya dugaan yang sangat kuat pula setelah ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap TERGUGAT tidak mau melaksanakan putusan tersebut, maka PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, menyidangkan dan memutus perkara aquo untuk menetapkan dan melaksanakan Sita Jaminan terhadap :
- Sebidang tanah seluas **35.742,79 M2** yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo dengan ukuran sebagai berikut :
- Panjang Utara : **185 M** disepanjang Jl. Bhayangkara dan/ serta Jl. Brigjen Katamso;
  - Panjang Selatan : **197 M** Sungai Api-Api / Sungai Bontang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lebar Timur : Sepanjang **177,80** M sampai Sungai Api-Api / Sungai Bontang;
- Lebar Barat : Sepanjang **196,47** M sampai Sungai Api-Api / Sungai Bontang;

35. Bahwa, karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan fakta-fakta hukum yang telah terbukti kebenarannya sehingga cukup berdasarkan hukum apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta (*uit voorbaar bij vooraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet/perlawanan;

36. Bahwa, oleh karena TERGUGAT dikalahkan adalah adil apabila TERGUGAT harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bontang cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan sebagai berikut :

## Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sepenuhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan serta akibat hukum lainnya;
3. Menyatakan sebagai hukum (*verklaard voor rechts*) bahwa Surat Pernyataan Tanah Perwatanan / Kebun diatas kertas segel tanggal 1 Desember 1978 atas nama Abd. Rahman Nintir (Alm) dan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah Perwatanan/ Kebun diatas kertas segel tanggal 1 Pebruari 1980 yang dibuat oleh Kepala Kampung Bontang bernama Sillek P diketahui dan disaksikan oleh Sdr. Amanna P, Sdr. Maskun dan Aji Achmad adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan sebagai hukum (*verklaard voor rechts*) bahwa Penggugat adalah pemilik lahan yang sah yang dahulu terletak di Wilayah RT.20 Dusun Gunung Lenga Kecamatan Bontang, Daerah Tingkat II Kutai, (sekarang) di Wilayah Kelurahan Gunung Elai. Kecamatan Bontang Utara RT 15.16 dan 17 Kota Bontang berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah Perwatanan/ Kebun dari orang tua kandung PENGGUGAT pada tanggal 1 Pebruari 1980 yang menjadi objek sengketa (Tanah Objek Perkara) dalam perkara aquo dengan ukuran sebagai berikut :
  - Panjang Utara : **185** M disepanjang Jl. Bhyangkara dan/ serta Jl. Brigjen Katamso;
  - Panjang Selatan : **197** M Sungai Api-Api / Sungai Bontang;
  - Lebar Timur : Sepanjang **177,80** M sampai Sungai Api-Api / Sungai Bontang;
  - Lebar Barat : Sepanjang **196,47** M sampai Sungai Api-Api / Sungai Bontang;

Halaman 16 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas Sebelah Barat : lokasi Tanah TERGUGAT yang dibeli dari Sillek berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 51/PPAT/BTG/1981 tanggal 31 Maret 1981;
  - Batas Sebelah Timur : Mudjiman tercatat **Bidang tanah Hak Milik** dengan NIB : 02225 memiliki luas sebesar **204,14 M2** Lat/lon : 0.13582 N, 117.47287 E terdaftar Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bontang / Semak Belukar/Semak Belukar;
  - Batas Sebelah Utara : Jl.Brigjen Katamso dan/ serta Bhayangkara;
  - Batas Sebelah Selatan : Sungai Api-Api / Sungai Bontang;
5. Menyatakan sebagai hukum (verklaard voor rechts) batal segala macam bentuk peralihan yang dilakukan oleh TERGUGAT ;
  6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materil kelebihan pungutan iuran pajak Tanah Objek Perkara setiap bulan selama 30 Tahun sebesar 30 % dari **Rp. 18.423.139.200,-** sebesar **Rp.5.526.941.760,- (lima milyar lima ratus dua puluh enam juta sembilan ratus empat puluh satu ribu tujuh ratus enam puluh rupiah )** secara tunai dan sekaligus atas tanda bukti pembayaran yang sah;
  7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian immateril sebesar **Rp. 30.000.000,-** (Tiga Puluh Juta Rupiah) secara tunai dan sekaligus atas tanda bukti pembayaran yang sah;
  8. Menyatakan sebagai hukum (verklaard voor rechts) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Gambar Situasi Nomor : 273 tahun 1989 pada tanggal 02 – 01 – 1990 kekurangan dasar alas hak/ asal usul tanah yang belum terdaftar Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang dijadikan dasar TERGUGAT dalam penguasaan (Tanah Objek Perkara) dalam perkara aquo;
  9. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas lahan objek sengketa dalam perkara aquo yang dahulu terletak *di Wilayah RT.20 Dusun Gunung Lenga Kecamatan Bontang, Daerah Tingkat II Kutai*, (sekarang) di Wilayah Kelurahan Gunung Elai. Kecamatan Bontang Utara RT 15.16 dan 17 Kota Bontang dengan ukuran sebagai berikut :
    - Panjang Utara : **185 M** disepanjang Jl. Bhayangkara dan/ serta Jl.Brigjen Katamso;
    - Panjang Selatan : **197 M** Sungai Api-Api / Sungai Bontang;
    - Lebar Timur : Sepanjang **177,80 M** sampai Sungai Api-Api / Sungai Bontang;

Halaman 17 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lebar Barat : Sepanjang **196,47** M sampai Sungai Api-Api / Sungai Bontang;

untuk memenuhi tuntutan PENGUGAT dalam perkara aquo (Tanah Objek Perkara) dan Menyatakan secara hukum bahwa sita jaminan (conservatoir beslag) atas Tanah Objek Perkara adalah sah dan berharga;

10. Menghukum TERGUGAT atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan tanah yang menjadi Tanah Objek Perkara dalam perkara aquo serta menyerahkannya kepada PENGUGAT dalam keadaan kosong, serta penyerahan secara mudah tanpa syarat dan aman, jika TERGUGAT ingkar dengan jalan bantuan alat negara atau kepolisian;
11. Menyatakan sebagai hukum (verklaard voor rechts) bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu /serta merta walaupun ada upaya hukum banding, verzet atau kasasi (**uit voorbaar bij vooraad**);
12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul;

## ATAU

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono), Fiat Justitia Ruat Coelum (Sekalipun langit runtuh hukum tetap ditegakan).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak telah hadir dengan diwakili oleh kuasanya;

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 Parlin Mangatas Bona Tua, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bontang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat diwakili Kuasanya namun dengan perbaikan penulisan pada posita angka 14 yang semula :

“Bahwa, selanjutnya berdasarkan perhitungan angka 11 total luas bidang tanah perbatasan semestinya yang dimiliki Tergugat adalah **56.170,50** M2 + **1.837,50** M2 total keseluruhan hanya seluas = **58.008** M2 (enam puluh delapan ribu delapan meter persegi)”, menjadi :

Halaman 18 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon

### 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)





“Bahwa, selanjutnya berdasarkan perhitungan angka 11 total luas bidang tanah perbatasan semestinya yang dimiliki Tergugat adalah **56.170,50 M<sup>2</sup> + 1.837,50 M<sup>2</sup>** total keseluruhan hanya seluas = **58.008 M<sup>2</sup>** (lima puluh delapan ribu delapan meter persegi)”;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat memberikan jawaban melalui sistem informasi pengadilan pada pokoknya sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi**

**A. Eksepsi Nebis in idem**

1. Bahwa Gugatan Penggugat Melawan Tergugat dengan Objek sengketa yang sama telah di periksa serta di putus, yang mana putusan telah bekekuatan hukum tetap pada perkara Nomor 26/Pdt.G/2020/PN.Bon yang mana majelis Hakim telah memeriksa Pokok perkara serta Bukti surat dari penggugat dan Tergugat ( halaman 31 dan 32 pada Putusan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN.Bon ) sehingga patutlah Melekat asas NEBIS IN IDEM pada perkara ini serta menurut Tergugat Gugat Penggugat di tolak pada Putusan Sela
2. Objek Perkara ( Gambar Situasi Nomor 273 /1989 ) sebagian dari yang di gugat Penggugat Telah di periksa pada Perkara Nomor 23/Pdt.G/2017/PN.Bon serta telah berkekuatan Hukum Tetap di tingkat Kasasi.

**B. Eksepsi obscuur libel**

1. Bahwa gugatan Penggugat pada Posita angka 7 ( tujuh ) menyatakan menguasai sebidang tanah seluas 40.000 M<sup>2</sup> kemudian menyatakan ukuran tanah perbatasan yang tidak pasti dengan ukuran +/- ( lebih kurang ) pada :

Panjang sebelah utara : +/- 200 M

Panjang sebelah selatan : +/- 200 M

Lebar sebelah Timur : +/- 200 M

Lebar sebelah Barat : +/- 200 M

Luas : +/- 40.000 M

Yang mana di jadikan dasar Gugatan dengan ukuran yang tidak pasti sehingga menurut Tergugat Gugatan Penggugat Tidak pasti sehingga



tidak bisa menuntut kepastian Hukum dalam perkara mencari kepastian Hukum pada persidangan a qua

2. Bahwa gugatan Penggugat pada Posita angka 1 ( satu ) menyatakan menggugat lahan milik Tergugat seluas 35.742,79 M2 ( tiga puluh lima ribu tujuh ratus empat puluh dua koma tujuh sembilan meter persegi ) dan pada Posita angka 7 ( tujuh),8 ( delapan) dan 9 ( sembilan ) Penggugat menyatakan lahan milik Penggugat seluas 38.162,50 M2 ( tiga puluh delapan ribu seratus enam puluh dua koma lima Nol meter persegi ) yang terdapat pada lahan milik Tergugat sehingga Tergugat berpendapat, Penggugat tidak tetap pada Gugatannya pada setiap lembar gugatan sehingga patutlah bila gugatan Penggugat tidak jelas ( kabur )
3. Bahwa gugatan Penggugat Pada angka 10 ( sepuluh ) menyatakan secara tegas sisa lahan milik Penggugat setelah di jual oleh orang tua Penggugat kepada Tergugat seluas 38.162,50 M2 ( tiga puluh delapan ribu seratus enam puluh dua koma lima Nol meter persegi ) yang terdapat pada lahan milik Tergugat dengan dasar batas sebelah selatan: sungai api-api dan pada gugatan Angka 20 ( dua puluh ) lahan milik Penggugat seluas 35.742,79 M2 ( tiga puluh lima ribu tujuh ratus empat puluh dua koma tujuh sembilan meter persegi ) dengan sisa lahan seluas 2.419,72 M2 ( dua ribu empat ratus sembilan belas koma tujuh dua meter persegi ) berada di seberang sungai api-api /sungai Bontang, sehingga menurut Tergugat gugatan penggugat tidak jelas ( kabur )yang mana penggugat mendalilkan pada Gugatan Angka 10 ( sepuluh ) lahan milik Penggugat tidak menyebrang sungai sedangkan gugatan Penggugat pada angka 20 (dua puluh) lahan milik Penggugat melebar Menyebrang Sungai
4. Bahwa gugatan penggugat pada Posita angka 8 dan 9 ( delapan dan sembilan) secara tegas mengakui Tergugat memiliki lahan pembelian dari orang tua Penggugat dengan batas sebelah Barat lahan milik Tergugat pembelian dari saudara Silek P, dan pada petitum Angka 4 ( empat ) penggugat menuntut lahan menjadi milik Penggugat yang di jadikan objek sengketa dengan batas sebelah barat milik Tergugat hasil pembelian dari saudara Silek P yang mana Penggugat menuntut hak milik Tergugat yang telah di beli secara patut dan sah serta di akui secara tegas oleh Penggugat, Sehingga menurut Tergugat gugatan Penggugat Tidak Jelas ( kabur )

Halaman 20 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian eksepsi obscur libel diatas Tergugat Berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan mengada-ada serta tidak sesuai dengan formil gugatan yang disyaratkan dalam Hukum acara Perdata

## Dalam Pokok perkara

1. Bahwa segala dalil eksepsi yang telah Tergugat uraikan diatas adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan serta saling keterkaitan satu dengan yang lainnya pada pokok perkara
2. Bahwa menurut Tergugat, Penggugat menggugat sebagian dari luas lahan milik Tergugat yang termasuk dalam surat gambar situasi Nomor: 273 / 1989 yang di terbitkan pertanahan/agraria kabupaten Kutai yang mana surat gambar situasi tersebut telah teruji dan di periksa oleh majelis hakim perkara perdata no 23/Pdt.G/2017/PN.BON dan majelis hakim pemeriksa perkara berpendapat bahwa menjadi bukti akta otentik mempunyai nilai pembuktian sempurna dengan surat -surat pendukung lainnya sesuai dengan putusan No 23/Pdt.G/2017/PN.BON halaman 37.
3. Bahwa gugatan Penggugat pada Posita angka 7( tujuh ) mengenai batas-batas tanah milik orang tua penggugat yang diakui penggugat sama dengan batas-batas lahan yang telah di beli oleh Tergugat secara keseluruhan dari orang tua Penggugat namun yang berbeda ukuran dan luas tanah tersebut dan dasar gugatan penggugat dengan surat pernyataan tanah perbatasan / kebun tanggal 1 desember tahun 1978 yang di buat oleh kepala kampung serta ukuran lahan yang di dalilkan Penggugat tidak sesuai dengan fakta di lokasi lahan, yang mana lahan di lokasi ukuran tidak beraturan di bagian sisi sepanjang sungai danau dan tidak sesuai dengan yang di dalilkan Penggugat yaitu lahan berbentuk segi empat, surat tanah yang di jadikan dasar untuk menggugat Tergugat patut di pertanyakan keasliannya / surat palsu ( surat yang mengada-ada)
4. Bahwa gugatan penggugat pada posita Angka 8.( delapan ) benar Tergugat Telah membeli Lahan milik Orang tua Penggugat secara keseluruhan namun Penggugat tidak cermat dalam membaca dan mengartikan isi dari surat keterangan jual beli sementara yang mana :
  - Batas – batas lahan yang di beli Tergugat dari orang tua Penggugat sama persis dengan batas-batas lahan yang di jadikan dalil oleh Penggugat
  - Ukuran Lahan yang telah di jual orang tua Penggugat kepada Tergugat yang sebenarnya adalah : Panjang sebelah Timur : 130 meter

Halaman 21 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panjang sebelah Utara : 115 meter

Bukan seperti apa yang telah di dalilkan Penggugat dengan luas  
1.837,50 meter<sup>2</sup>

5. Bahwa gugatan penggugat pada posita Angka 9 ( sembilan ) Benar Tergugat Telah membeli lahan milik orang tua Penggugat namun Luas tanah yang di dalilkan Penggugat tidak benar dan Penggugat Tidak cermat dalam membaca dan memahami isi dari ukuran batas-batas lahan tersebut  
Dengan demikian tidak ada sisa tanah yang di miliki Penggugat karena Terenggugat telah membeli secara keseluruhan dengan mengacu pada surat keterangan jual beli sementara milik Tergugat yang mana batas-batas lahan sama persis dengan batas-batas lahan yang di dalilkan Penggugat
6. Bahwa gugatan penggugat pada posita Angka 10 ( sepuluh ).
  - benar lokasi milik Tergugat pembelian dari saudara Sillek P dengan akta jual beli no 51/PPAT/BTG/1981/ tanggal 31 maret 1981
  - benar Penggugat telah membeli lahan dari orang tua Penggugat secara keseluruhan tanpa sisa, bukan seperti apa yang di dalilkan Penggugat dan Penggugat hanyalah berasumsi serta mengada-ada
7. angka 11.- 21 tidak kamianggapi karena sebagian hanya berdasarkan asumsi dan halusinasi untuk dapat menggeser objek sengketa ke arah lahan hak milik Tergugat yang telah di peroleh secara patut dan sah oleh Tergugat. Serta tidak ada korelasinya dengan objek yang di sengketakan Penggugat
8. Angka 22-26
  - Oleh karena pada angka 22-26 di ambil dasar dari angka 11-21 yang berdasarkan asumsi dan Halusinasi maka Tergugat tidak menanggapi
9. Angka 27  
Penggugat telah banyak berhalusinasi / berhayal dan berasumsi dalam gugatannya hingga menyematkan perbuatan melawan Hukum terhadap Tergugat, yang sebenar Tergugat telah mengajukan permohonan pengukuran lahan milik Tergugat dengan prosedural di Kantor Pertanahan & Agraria Kabupaten Kutai yang menghasilkan surat Gambar Situasi No. 273 tahun 1989. Dan perlu jadi catatan bahwa situasi di sisi sepanjang sungai tidak beraturan sehingga ukuran permohonan pengukuran berbeda dengan hasil pengukuran dari tim ( BPN)
10. Angka 28-33 Tidak pantas Penggugat mengalami kerugian karena lahan yang di gugat hanyalah berdasarkan asumsi dan halusinasi dan lahan tersebut adalah lahan milik Tergugat yang di peroleh secara patut dan sah serta perhitungan kerugian saat sekarang di samakan dengan

Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon

#### 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)



perhitungan 30 ( tiga puluh tahun silam ) sehingga Penggugat berdasarkan hayalan dan mimpi belakang

**11. Angka 34- 37**

Keinginan Penggugat untuk sita jaminan semakin nyata berhalusinasi yang mana dalam gugatan Penggugat pada angka 9 ( sembilan ) mengakui secara tegas sisa lahan milik Penggugat seluas 38.162,50 M<sup>2</sup> dan yang di sematkan sita jaminan seluas 35.742,79 M<sup>2</sup>

Bahwa berdasarkan uraian jawaban Tergugat di atas maka tergugat berpendapat bahwa gugatan Penggugat hanya berdasar Halusinasi belaka dan mencari-cari dalil gugatan untuk mendapat celah mengambil keuntungan dari kepemilikan lahan Tergugat yang di miliki secara patut dan telah di kuasai maka Tergugat memohon kepada majelis hakim pemeriksa perkara A quo untuk memutuskan

**Dalam eksepsi**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat Nebis in idem dan memutus sela
3. Menyatakan gugatan Penggugat Obscuur Libel dan memutus N O
4. Menolak gugatan Penggugat

**Dalam Pokok perkara**

1. Menerima jawaban Tergugat seluruhnya
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat

Dan apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 30 Maret 2021 sedangkan Tergugat mengajukan Duplik tanggal 6 April 2021 secara persidangan elektronik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda berupa:

- P - 1 : Bagan Kewarisan Abd. Rahman Nintir alias Durahman Nintir,  
Register No : 52/III/2021/Kec.BU;
- P - 2 : Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 100/5/KEL.AA..2020;
- P - 3 : Surat Keterangan Kematian Suami /Isteri Nomor :  
400/16/BB/XII/1986;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P - 4 : Surat Keterangan Kematian Suami /Isteri Nomor : 400/17/BB/XII/1986;
- P - 5 : Kartu Tanda Penduduk Aminah binti Abd. Rahman Nintir (Alm) alias Durahman Nintir NIK : 6474015008570003, tanggal 23 April 2012;
- P - 6 : Keluarga Aminah binti Abd. Rahman Nintir (Alm) alias Durahman Nintir no : 6474012303080072, tanggal 06 September 2013;
- P - 7 : Surat Pernyataan Tanah Perwatanan / Kebun dari Kepala Kampung Bontang ditandatangani oleh Sillek. P tanggal 1 Desember 1978 seluas 40.000 M2;
- P - 8 : Surat Pernyataan dari Abd. Rahman Nintir dan Imberan Salaton tanggal 10 Januari 1980;
- P - 9 : Surat Pernyataan Penyerahan Tanah Perwatanan/ Kebun dari Abd. Rahman Nintir kepada Penggugat (Aminah) seluas 38.162,50 M2 setelah luas sebidang Tanah Perwatanan / Kebun seluas 40.000 M2 dikurangi telah dijual berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Sementara tanggal 10 Januari 1980 kepada Tergugat (Soekotjo) seluas 1.837 M2 tanggal 1 Pebruari 1980;
- P - 10 : Surat Keterangan Jual Beli Sementara antara Abd. Rahman Nintir dan Imberan Salaton dengan Tergugat (Soekotjo) seluas 1.837 M2 tanggal 10 Januari 1980 (surat aslinya dikuasai oleh Tergugat (Soekotjo);
- P - 11 : Surat Keterangan Perwatanan tertanggal 2 Januari 1981;
- P - 12 : Register Nomor : 38/PPAT/Btg/85 tanggal 31 Maret 1985 tercatat dalam buku tanah dari Kantor Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang Register No : 50/III/2021/Kec.BU tanggal 25 Maret 2021;
- P - 13 : Akta Jual Beli Nomor : 51/PPAT/BTG/1981 antara Sillek P dengan Tergugat;
- P - 14 : Surat Pernyataan Aminuddin Oyos Bin HM. Sillek P tertanggal 2 Maret 2020;
- P - 15 : Status Pembayaran & Piutang PBB tanggal cetak : 17 Maret 2021 Nomor Objek Pajak NOP : 64.74.010.009.019.0068.0 Nama Wajib Pajak : Soekotjo;
- P - 16 : Surat Pernyataan Tanah – Tanah yang dipunyai Pemohon dan / atau TERGUGAT (Pasal 2 P.M.D.N.S.K 59/D.D.A/1970) tanggal 31 Maret 1981;
- P - 17 : Gambar Situasi Nomor : 273 / 1989 yang dimohonkan oleh

Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon



Tergugat dari Kantor Pertanahan & Agraria Kabupaten Kutai seluas 82.240 M2 (delapan puluh dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi);

- P - 18 : Surat Keterangan Nomor : 116/KKB/III/1981;
- P - 19 : Tanda Terima Biaya Permohonan Hak;
- P - 20 : Gambar Situasi Nomor : 273 tahun 1989 yang dimohonkan Tergugat pada tanggal 02 – 01 – 1990 kepada Kantor Pertanahan & Agraria Kabupaten Kutai;
- P - 21 : Gambar Situasi Nomor : 273 tahun 1989;
- P - 22 : Pernyataan Penumpang Bangunan;
- P - 23 : Bukti dokumentasi Tergugat (ir. Soekotjo.,mt) menduduki dan/atau menguasai tanah milik Penggugat (aminah bin abd.rahman nintir alias durahman nintir);
- P - 24 : Bukti objek sengketa dalam penguasaan Tergugat;
- P - 25 : Bukti dokumentasi pengakuan Tergugat;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-5, P-10, P-11, P-13, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Pengugat telah mengajukan 5 (lima) orang saksi dipersidangan yaitu:

1. Saksi **Abdul Rasyid**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi sebelumnya telah kenal dengan Penggugat, dan ada hubungan keluarga yaitu sepupu Penggugat ;
  - Bahwa setahu saksi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, yaitu terkait masalah sengketa tanah warisan dari saudara Abdul Rahman Nitir ;
  - Bahwa hubungan antara Penggugat dengan saudara Abdul Rahman Nitir yaitu Penggugat adalah anak dari saudara Abdul Rahman Nitir
  - Bahwa tanah obyek sengketa sekarang dikuasai oleh Tergugat ;
  - Bahwa tanah obyek sengketa terletak di Rt.15, Rt.16 dan Rt.17 Kelurahan Gunung Teliha Kecamatan Botang Utara Kota Bontang ;
  - Bahwa luas tanah awal obyek sengketa awalnya 200 (dua ratus) Meter<sup>2</sup> x 200 (dua ratus) Meter<sup>2</sup>, kemudian dijual sebagian oleh saudara Abdul Rahman Nitir kepada Tergugat, dengan batas – batas yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara 15 (lima belas) Meter <sup>2</sup> batas kiri jalan setapak menuju Gunung Pulian ;
- Selatan 15 (lima belas) Meter <sup>2</sup> batas sungai Danau;
- Timur 115 (seratus lima belas) Meter <sup>2</sup> batas dengan belukar/ tempat tinggal sewaan dari Tergugat ;
- Barat 130 (seratus tiga puluh) Meter <sup>2</sup> dari sungai Danau menuju jalan setapak batas dengan saudara Silek P dan luas tanah obyek sengketa seluas 1.837 (seribu delapan ratus tiga puluh tujuh) Meter <sup>2</sup> ;
- Bahwa batas – batas tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat yaitu :
  - Utara 200 (dua ratus) Meter <sup>2</sup> batas kiri jalan setapak menuju Gunung Pulian ;
  - Selatan 200 (dua ratus) Meter <sup>2</sup> batas sungai Api - Api ;
  - Timur 200 (dua ratus) Meter <sup>2</sup> batas belukar penyewa tanah ;
  - Barat 200 (dua ratus) Meter <sup>2</sup> batas saudara Silek P dan Tergugat ;
  - Bahwa asal usul tanah milik saudara Abdul Rahman Nitir tersebut yaitu karena membuka lahan sendiri pada tahun 1973 dan surat tanah diterbitkan pada tahun 1978 ;
  - Bahwa yang menerbitkan surat tanah milik saudara Abdul Rahman Nitir pada tahun 1978 tersebut yaitu Kepala Kampung yaitu saudara Silek P ;
  - Bahwa saksi mengetahui tanah obyek sengketa milik saudara Abdul Rahman Nitir, karena dulu saksi sering lewat disekitar tanah obyek sengketa ;
  - Bahwa yang menggarap tanah obyek sengketa pada tahun 1973 sampai dengan tahun 1978 yaitu saudara Abdul Rahman Nitir dan keluarganya;
  - Bahwa saksi pernah melihat surat segel tanah milik saudara Abdul Rahman Nitir tersebut ;
  - Bahwa saksi pernah melihat Akta jual beli tanah antara saudara Abdul Rahman Nitir dengan Tergugat yaitu berupa Akta jual beli sementara ;
  - Bahwa saudara Abdul Rahman Nitir menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat pada tahun 1980, dengan harga Rp200.000 (dua ratus)/ Meter <sup>2</sup> ;
  - Bahwa Tergugat menguasai semua tanah milik saudara Abdul Rahman Nitir, walaupun yang dijual hanya sebgian, karena pada saat Tergugat mengajukan pengukuran di BPN Tenggarong, dan Tergugat menunjukan batas sebelah Selatan sungai Api – Api yang seharusnya sungai Danau ;
  - Bahwa saudara Abdul Rahman Nitir meninggal pada tahun 1982, namun isterinya terlebih dahulu meninggalnya;
  - Bahwa dalam pernikahannya saudara Abdul Rahman Nitir memiliki 2 (dua) orang Anak yaitu saudara Ruslan telah meninggal dan Penggugat ;
  - Bahwa Penggugat tidak melarang ataupun keberatan pada saat ada pengukuran dari BPN Tenggarong tersebut, karena Penggugat tidak

Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon

## 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

mengetahui kalau ada pengukuran tersebut, tahu – tahu sudah keluar gambar situasi tanah ;

- Bahwa tanah obyek sengketa sampai dengan sekarang belum ada sertifikatnya, namun hanya Akta jual beli sementara ;
- Bahwa harga jual tanah yang dijual saudara Abdul Rahman Nitir kepada Tergugat yaitu seharga Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) dengan luas tanah 1.837, 50 (seribu delapan ratus tiga puluh tujuh koma lima puluh) Meter<sup>2</sup> ;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **Arfan Hindi**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa setahu saksi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, yaitu terkait masalah sengketa tanah warisan dari saudara Abdul Rahman Nitir;
  - Bahwa tanah obyek sengketa terletak di Depan Pos Polisi simpang tiga arah Loktuan Kelurahan Gunung Telihan Kecamatan Botang Utara Kota Bontang;
  - Bahwa luas tanah obyek sengketa dulu adalah 4 (empat) Hektar, dan tanah obyek sengketa dulu milik saudara Abdul Rahman Nitir bapak dari Penggugat ;
  - Bahwa saksi tidak tahu jual beli tanah antara saudara Abdul Rahman Nitir bapak dari Penggugat dengan Tergugat;
  - Bahwa batas – batas tanah obyek sengketa yaitu :
    - Utara dulu jalan setapak sekarang jalan raya ;
    - Selatan sungai kecil dan Danau ;
    - Timur belukar, tetapi tidak tahu milik siapa ;
    - Barat dulu saudara Silek P dan sekarang tidak tahu milik siapa ;
  - Bahwa saksi tidak tahu luas tanah obyek sengketa yang dipermasalahkan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, apakah seluas 4 (empat) Hektar atau sudah ada perubahan;
  - Bahwa saksi mengetahui tanah obyek sengketa karena sering main dikebun tersebut yaitu antara tahun 1976 sampai dengan tahun 1980;
  - Bahwa semasa masih hidup saudara Abdul Rahman Nitir tanah obyek sengketa ditanami Jagung dan Tebu yaitu antara tahun 1976 sampai dengan tahun 1980;
  - Bahwa saksi sebelumnya sudah pernah menjadi saksi dalam perkara gugatan antara Penggugat dengan Tergugat, ini adalah kali yang ke 2 (dua);

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu putusan perkara sebelumnya, apa isi putusannya dan apa sudah putus atau belum;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah milik saudara Silek P yang berbatasan sebelah barat dengan tanah milik saudara Abdul Rahman Nitir;
- Bahwa saksi tidak tahu adanya pengukuran tanah dari BPN Tenggarong yang diajukan Tergugat tersebut ;
- Bahwa sesuai informasi yang saksi terima tanah obyek sengketa sekarang dikuasai oleh Tergugat ;
- Bahwa yang tinggal diatas tanah milik saudara Abdul Rahman Nitir adalah saudara Semarang ;
- Bahwa saksi tidak tahu anak saudara Semarang bernama Burhanuddin ;
- Bahwa saksi tidak tahu anak saudara Semarang bernama Burhanuddin pernah berperkara dengan Tergugat ;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi Sofian Sahir, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalam perkara ini, permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, yaitu terkait masalah sengketa tanah ;
- Bahwa tanah obyek sengketa terletak dahulu di Gunung Danau dan sekarang di Gunung Elai ;
- Bahwa ukuran tanah obyek sengketa yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut yaitu 15 (lima belas) Meter <sup>2</sup> X 130 (seratus tiga puluh) Meter <sup>2</sup>, karena yang selebihnya telah dijual ;
- Bahwa batas – batas tanah sisa dari tanah yang dijual kepada Tergugat tersebut yaitu :
  - Utara : Dahulu Jalan Setapak sekarang Jalan Brigjen Katamso;
  - Selatan : Sungai kecil / sungai danau;
  - Timur : H. Can dan Ruko;
  - Barat : Saudara Sillek P sekarang dikuasai Tergugat (Soekotjo);
- Bahwa, asal usul tanah obyek sengketa tersebut dari saudara Abdul Rahman Nitir orang tua Penggugat;
- Bahwa saksi menerangkan tanah yang dipersengketakan oleh Aminuddin Oyos berada disebelah Barat berbeda lokasi perbatasan miliki orang tua Penggugat;

Halaman 28 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan melihat langsung bahwa Abd. Rahman Nintir merintis lahan objek sengketa pada tahun 1970 an dijadikan kebun ditanami padi dan buah-buahan;
- Bahwa alas hak tanah milik saudara Abdul Rahman Nitir berupa surat segel, namun saksi belum pernah melihat ;
- Bahwa saksi menerangkan Abd. Rahman Nintir meninggal dunia pada tahun 1980 an, anaknya yang masih hidup adalah bernama Aminah;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi Kadir, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalam perkara ini, permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, yaitu terkait masalah sengketa tanah ;
- Bahwa ukuran tanah yang dipermasalahkan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut yaitu dahulu 200 (dua ratus) Meter <sup>2</sup> x 200 (dua ratus) Meter <sup>2</sup> ;
- Bahwa dalam pernikahannya saudara Abdul Rahman Nitir mempunyai anak 2 (dua) orang yaitu :
  1. Saudara Ruslan. Alm ;
  2. Saudara Aminah (Penggugat) ;
- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah tersebut dari Hibah orang tua Penggugat yaitu saudara Abdul Rahman Nitir ;
- Bahwa setelah saudara Abdul Rahman Nitir meninggal dunia pada tahun 1980, tanah milik saudara Abdul Rahman Nitir digarap Penggugat namun tidak berlanjut ;
- Bahwa Penggugat terakhir kali menggarap tanah obyek sengketa pada tahun 1980, namun tidak berlanjut ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada pengukuran tanah milik Tergugat oleh BPN Tenggarong ;
- Bahwa kondisi sungai Danau pada saat itu berkelok – kelok, namun ukuran tanah milik saudara Abdul Rahman Nitir waktu itu dahulu 200 (dua ratus) Meter <sup>2</sup> x 200 (dua ratus) Meter <sup>2</sup> ;
- Bahwa saksi sudah lupa kapan Penggugat terakhir kali menggarap tanah obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa batas bagian belakang tanah milik saudara Abdul Rahman Nitir adalah sungai Danau bukan sungai Bontang ;

Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon

#### 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

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

5. Saksi Ahmad Gafur, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi menerangkan bekerja sebagai PNS di kantor BAPEDA (Badan Pendapatan Daerah) Pemerintah Kota Bontang;
  - Bahwa saksi menerangkan tidak kenal dengan Penggugat (Aminah) dan tidak terlalu kenal dengan Ir. Soekotjo selaku Tergugat;
  - Bahwa saksi menerangkan Tergugat (Ir. Soekotjo) pernah datang ke kantor mengajukan permohonan penundaan pembayaran pajak karena ada gugatan (proses hukum) atas tanah perbatasan objek sengketa;
  - Bahwa saksi menerangkan Tergugat (Ir. Soekotjo) tidak bayar pajak sejak tahun 2017 s/d sekarang tahun 2021;
  - Bahwa Lokasi obyek pajak yang belum dibayar oleh Tergugat tersebut yaitu terletak antara rambu - rambu lampu merah simpang tiga arah ke Loktuan keatas sampai dengan Bekas Pool Bus Samarinda Lestari di Jalan Brigjen Katamso Kelurahan Gunung Elai Kecamatan Bontang Utara Kota Bontang;
  - Bahwa saksi menerangkan pajak yang harus dibayar atas bumi tersebut sebesar Rp. 169.743.360,- ada kenaikan sejak tahun 2019;
  - Bahwa saksi menerangkan proses pemberkasan permohonan SPT.PBB dilaksanakan oleh DJP KP Pratama Bontang atas objek sengketa, sedangkan BAPEDA hanya melanjutkan sejak dibentuk pada tahun 2017 dulu DPPKA Pemerintah Kota Bontang;
  - Bahwa saksi menerangkan tidak tahu dasar proses dilakukan oleh DJP KP Pratama Bontang atas objek sengketa tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahan/sangkalannya, selanjutnya Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda berupa:

- T – 1.a : Putusan Nomor 23/Pdt. G/2017/PN Bon, tanggal 24 Mei 2018;
- T – 1.b : Putusan Nomor 93/PDT/2018/PT SMR, tanggal 31 Agustus 2018 ;
- T – 1.c : Putusan Nomor 2128 K/Pdt/2019, tanggal 15 Oktober 2019 ;
- T – 2 : Putusan Nomor 26/Pdt. G/2020/PN Bon, tanggal 22 September 2020 ;
- T - 3 : Surat keterangan Perbatasan tanggal 2 Januari 1981 atas nama

Halaman 30 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sillek P;
- T - 4 : Surat keterangan jual beli sementara;
- T - 5 : Surat keterangan No. 116/KKB/III/1981 batas batas tanah yang di miliki Tergugat pembelian tanah dari Silek P;
- T - 6 : Surat pernyataan tanah-tanah yang dipunyai Tergugat;
- T - 7 : Akta jual beli No. 51/PPAT/BGT/1981 tanggal 31 maret 1981;
- T - 8 : Tanda terima biaya permohonan hak No. 38/XII/1989;
- T - 9 : Surat Gambar Situasi No 273 /1989;
- T - 10 : Surat pernyataan penumpang bangunan tanggal 19 desember 1989;
- T - 11 : Bukti pembayaran PBB tahun 2014, dengan luas lahan 82.240 m2 milik Tergugat;
- T - 12 : Bukti pembayaran PBB tahun 2015, dengan luas lahan 82.240 m2 milik Tergugat;
- T - 13 : Bukti pembayaran PBB tahun 2016, dengan luas lahan 82.240 m2 milik Tergugat;
- T - 14 : Surat pengaduan ke polres Bontang tanggal 12 juli 2017;
- T-15.a : Surat Laporan Pengaduan Keterangan Palsu tanggal 30 April 2021;
- T-15b : Surat Laporan Pengaduan Keterangan Palsu tanggal 28 Mei 2021;
- Fotocopy bukti surat-surat tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan seluruhnya telah pula dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan 4 (empat) orang saksi dipersidangan yaitu:

1. Saksi Kadir Lem, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi sebelumnya telah kenal dengan Tergugat dan Penggugat, dan ada hubungan keluarga yaitu sepupu Penggugat ;
  - Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu, terkait masalah sengketa tanah ;
  - Bahwa tanah obyek sengketa terletak dulu di Gunung Danau Kel. Api – Api ;
  - Bahwa luas tanah obyek sengketa awalnya yaitu lebar 100 (seratus) Meter <sup>2</sup> dan panjang 200 (dua ratus) Meter <sup>2</sup> ;
  - Bahwa batas – batas tanah obyek sengketa yang dipermasalahkan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu :
    - Utara dulu jalan ;

Halaman 31 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan dulu sungai Danau;
- Timur dulu kebun milik Alm. Mesan ;
- Barat dulu tanah milik saksi Kadir Lem ;
- Bahwa dulu tanah obyek sengketa pada tahun 1970 digarap saudara Imberan Salaton, atas perintah saudara Abdul Rahman Nitir, karena saksi lihat sendiri, dan saksi yang membagi tanah tersebut menjadi 2 (dua) ;
- Bahwa alasan saksi membagi tanah menjadi 2 (dua) bagian tersebut, karena pesan orang tua saksi, kalau ada tanah kosong supaya dibagi dengan keluarga, dan orang tua saksi pernah garap tanah tersebut;
- Bahwa setelah tanah dibagi menjadi 2 (dua) bagian tersebut, kemudian tanah diserahkan kepada saudara Abdul Rahman Nitir, namun dalam perjalanan tanah dibagi lagi dengan saudara Imberan Salaton ;
- Bahwa tanah obyek sengketa sekarang yang menguasai Tergugat, karena sudah dibeli ;
- Bahwa ukuran tanah obyek sengketa yang dibeli Tergugat tersebut, yaitu lebar 100 (seratus) Meter <sup>2</sup> dan panjang 200 (dua ratus) Meter <sup>2</sup> dan tanah tersebut telah dibeli Tergugat seluruhnya;
- Bahwa saksi tidak tahu Akta jual beli tanah antara saudara Abdul Rahman Nitir dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat segel atas tanah milik saudara Abdul Rahman Nitir yang telah dijual kepada Tergugat tersebut ;
- Bahwa Penggugat tidak pernah menggarap tanah dengan ukuran lebar 100 (seratus) Meter <sup>2</sup> dan panjang 200 (dua ratus) Meter <sup>2</sup> tersebut ;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Sarengat, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi tinggal di Jl. Brigjen. Katamso Rt. 16 Kel. Gunung Elai Kec. Bontang Utara Kota Bontang tersebut, sejak tahun 1986 ;
  - Bahwa saksi tinggal di Jl. Brigjen. Katamso Rt. 16 Kel. Gunung Elai Kec. Bontang Utara Kota Bontang tersebut, rumah milik sendiri sedangkan tanah milik Tergugat, atas ijin dari Saudara Semarang;
  - Bahwa pada saat saksi minta ijin untuk tinggal di tanah milik Tergugat tersebut, saudara Semarang mengatakan, boleh tinggal di tanah ini, tetapi tolong bantu bersih – bersih, karena tanah ini bukan milik saya tetapi

Halaman 32 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik Tergugat, sehingga apabila sewaktu waktu tanah diminta yang punya direlakan ;

- Bahwa tanah yang saksi tempati tersebut adalah tanah milik Tergugat ;
- Bahwa saksi tahu adanya pengukuran atas tanah milik Tergugat oleh BPN Tenggarong;
- Bahwa luas tanah milik Tergugat setelah dilakukan pengukuran oleh BPN Tenggarong pada tahun 1991 tersebut yaitu 7,5 (tujuh koma lima) Hektar ;
- Bahwa besaran sewa tanah obyek sengketa yang dipungut oleh Tergugat tidak pasti yaitu dulu Rp5000,00 (lima ribu rupiah) dan sekarang Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah), dan itu kalau ada kalau tidak ada tidak bayar ;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi Paryoto, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tinggal di Jl. Bhayangkara Rt. 17 Kel. Gunung Elai Kec. Bontang Utara Kota Bontang tersebut, sejak tahun 1990 ;
- Bahwa saksi tinggal di Jl. Bhayangkara Rt. 17 Kel. Gunung Elai Kec. Bontang Utara Kota Bontang tersebut, rumah milik sendiri sedangkan tanah milik Tergugat, atas ijin dari Saudara Semarang;
- Bahwa sampai dengan sekarang saksi masih menempati tanah milik Tergugat, dan dulu saksi menempati tanah milik Tergugat tersebut tidak bayar karena rumah saksi membangun sendiri, sedangkan sekarang saksi menyewa Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) setiap tahun, karena sekarang saksi menempati Ruko milik Tergugat ;
- Bahwa selama saksi menempati tanah milik Tergugat tersebut, tidak ada orang lain yang keberatan ;

Halaman 33 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kondisi tanah milik Tergugat, pada tahun 1990 saat pertama kali saksi menempati tanah tersebut masih berupa tanah kosong, dan saksi yang membangun rumah sendiri;
- Bahwa saksi tahu tanah yang saksi tempati sejak tahun 1990 sampai dengan sekarang tersebut tanah milik Tergugat, informasi dari saudara Semarang ;
- Bahwa saat saksi menempati tanah Tergugat tersebut, saksi membayar uang sewa sejumlah Rp800.000,00 setiap bulan kepada saudara Semarang (untuk 3 (tiga) buah rumah yaitu saksi, anak dan adik saksi) ;
- Bahwa saksi membayar uang sewa rumah kepada Tergugat tersebut, sejak tahun 2018 ;
- Bahwa saksi tidak tahu asal usul tanah milik Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu adanya Akta jual beli tanah sementara antara saudara Abdul Rahman Nitir dengan Tergugat ;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi Aspiyah, memberikan keterangan tanpa sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tinggal diatas tanah obyek sengketa di Jl. Brigjen. Katamso Rt. 15 Kel. Gunung Elai Kec. Bontang Utara Kota Bontang, bersama ibu kandung Saksi;
- Bahwa saksi tinggal diatas tanah obyek sengketa tersebut tanpa dipungut uang sewa (gratis)
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu terkait masalah sengketa tanah;
- Bahwa letak tanah obyek sengketa, terletak di Jl. Brigjen. Katamso Rt. 15, 16, dan 17 Kel. Gunung Elai Kec. Bontang Utara Kota Bontang ;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah obyek sengketa tersebut milik Tergugat informasi dari orang tua Saksi yaitu saudara Semarang,

Halaman 34 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon

### 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

karena dulu orang tua Saksi yang menjaga tanah milik Tergugat tersebut;

- Bahwa menurut Saksi, Penggugat tidak pernah menggarap tanah obyek sengketa, karena tanah telah dijual orang tua Penggugat yaitu saudara Abdul Rahman Nitir kepada Tergugat ;
- Bahwa menurut cerita orang tua Saksi saudara Semarang, Tergugat membeli tanah milik saudara Abdul Rahman Nitir tersebut seluruhnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alas hak atas tanah milik Tergugat;
- Bahwa tanah obyek sengketa sekarang yang menguasai Tergugat;
- Bahwa menurut Saksi dibelakang tanah obyek sengketa tersebut berbatasan dengan sungai Danau bukan sungai Bontang, karena sungai Bontang terletak masih jauh dengan tanah obyek sengketa;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ini menyangkut mengenai tanah, maka sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001, maka pada hari Jumat, tanggal 30 April 2021, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan atas obyek sengketa yaitu:

- Bahwa tanah obyek perkara terletak di Kelurahan Gunung Elai Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang dengan batas Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raya Brigjen Katamso, Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Watas Soekotjo, Sebelah Selatan berbatas dengan Sungai, Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Watas Sillek P;
- Bahwa terdapat banyak bangunan yang disewakan oleh Tergugat;
- Bahwa saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa tanah obyek sengketa yang didalilkan milik oleh Penggugat ternyata berada ditanah yang diakui milik Tergugat;

dan untuk lebih jelasnya sebagaimana tercantum dalam berita acara pemeriksaan setempat tanggal 30 April 2021;

Halaman 35 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara persidangan elektronik, masing-masing pada tanggal 10 Juni 2021;

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa di dalam surat jawabannya, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Nebis in Idem;  
Bahwa Gugatan Penggugat Melawan Tergugat dengan Objek sengketa yang sama telah di periksa serta di putus, yang mana putusan telah bekekuatan hukum tetap pada perkara Nomor 26/Pdt.G/2020/PN.Bon yang mana majelis Hakim telah memeriksa Pokok perkara serta Bukti surat dari penggugat dan Tergugat ( halaman 31 dan 32 pada Putusan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN.Bon ) sehingga patutlah Melekat asas NEBIS IN IDEM pada perkara ini serta menurut Tergugat Gugat Penggugat di tolak pada Putusan Sela;
2. Gugatan Kabur (*Obscuur libel*);

Bahwa ukuran tanah, batas tanah serta luas tanah yang disengketakan oleh Penggugat adalah tidak pasti bahkan tanah yang dijadikan obyek perkara dalam gugatan Penggugat berubah-ubah yaitu seluas 35.742,79 M2 dan seluas 38.162,50 M2;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat telah memberikan tanggapan yang diajukan dalam Repliknya yang pada pokoknya sebagai berikut;

Bahwa dasar hukum asas *ne bis in idem* ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus

Halaman 36 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon



dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "*Hukum Acara Perdata*", M. Yahya Harahap, S.H., hal. 42), Pelaksanaan asas *ne bis in idem* ini ditegaskan pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas Nebis In Idem;

Bahwa dalam gugatan telah Penggugat kemukakan Perkara Perdata Perbuatan Melawan Hukum di mana perbuatan TERGUGAT melakukan penyerobotan / menguasai / menduduki tanah perbatasan milik Penggugat seluas 35.742,79 M2 dari 38.162,50 M2;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban eksepsi Penggugat tersebut maka Tergugat telah memberikan tanggapan yang diajukan dalam Dupliknya yang pada pokoknya tetap pada pendirian eksepsinya semula;

Menimbang, terhadap eksepsi Tergugat tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, terhadap eksepsi Gugatan Nebis in Idem, majelis Hakim berpendapat berdasarkan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Sedangkan dalam perkara Putusan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN.Bon, diputuskan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), sehingga tidak melekat asas Nebis in Idem tersebut, dengan demikian berdasarkan pertimbangan itu maka eksepsi ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, terhadap eksepsi gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), Majelis Hakim berpendapat berdasarkan indikator berupa kesesuaian antara fakta hukum yang terjadi (*Fundamentum petendi*) dengan tuntutan (*petitum*) dalam gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat gugatan dalam posita angka 10 (sepuluh) yang pada pokoknya :

"Berdasarkan Surat Pernyataan Tanah Perbatasan / Kebun segel tanggal 1 Desember 1978 yang berasal pembukaan sendiri pada tahun 1973 dan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah Perbatasan/ Kebun dari Abd. Rahman Nintir kepada Penggugat (Aminah Binti Abd. Rahman Nintir) tanggal 1 Pebruari 1980 dikurangi yang telah diserahkan/dijual sebahagian kepada : TERGUGAT seluas 1.837,50 M2 masih terdapat sisa tanah seluas 38.162,50 M2,yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo";



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa posita angka 10 (sepuluh) dalam gugatan tersebut berbeda dengan posita angka 2 (dua) dan posita angka 35 (tiga puluh lima), dan telah dirubah dalam kesimpulan Penggugat yang telah diajukan pada tanggal 10 Juni 2021 menjadi "masih terdapat sisa tanah seluas 38.162,50 M2, yang menjadi objek sengketa dalam perkara *aquo* yang dikuasai/ditempati/dimilikinya/dipungutnya iuran bayar pajak bulan secara ilegal dan/atau disewakannya pada penumpang bangunan dengan cara tidak sah oleh TERGUGAT (Soekotjo) seluas 35.742,79 M2";

Menimbang, bahwa berdasarkan petitum angka 4 (empat) dan angka 9 (sembilan) dikaitkan dengan pemeriksaan dan keterangan para saksi bahwa batas sebelah selatan objek sengketa adalah sungai, yang mana dalam surat gugatan disebutkan bahwa batas selatan tersebut adalah sungai Bontang, namun setelah dilakukan pemeriksaan setempat dan keterangan para saksi sungai sebelah selatan objek sengketa tersebut adalah sungai danau;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai Penggugat tidak dapat menyatakan secara pasti obyek sengketa yang dimaksud dalam gugatan Penggugat sehingga tidak dapat ditemukan kesesuaian antara fakta hukum yang terjadi (Fundamentum petendi) dengan tuntutan (petitum) dalam gugatan, yang mana gugatan penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (obscuur libel);

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim menyimpulkan kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa menjadi tidak jelas oleh karena itu objek sengketa menjadi kabur dan menjadikan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel) maka eksepsi tentang obscuur libel patut untuk dikabulkan dan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat berada dipihak yang kalah, sehingga mengenai biaya perkara dengan memperhatikan Pasal 192 Rbg maka sudah sepatutnya pihak Penggugat dihukum untuk membayar semua biaya

Halaman 38 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang timbul dalam perkara ini yang akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), *Reglement Buitengenwesten* (RBg), serta segala peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.070.000,00 (satu juta tujuh puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang Kelas II, pada hari Senin, tanggal 21 Juni 2021, oleh kami, Haklainul Dunggio, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Enny Oktaviana, S.H. dan Muhamad Ridwan, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bontang Kelas II Nomor 7Pdt.G/2021/PN Bon tanggal 22 Februari 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 24 Juni 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Supriyanto, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Enny Oktaviana, S.H.

Haklainul Dunggio, S.H., M.H

Muhamad Ridwan, S.H.

Panitera Pengganti,

Supriyanto, S.H.

Perincian biaya :

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Bon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pendaftaran.....	:	Rp 30.000,00;
2. Biaya Proses.....	:	Rp 50.000,00;
3. Panggilan .....	:	Rp 160.000,00;
4. Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp 700.000,00;
5. PNBP .....	:	Rp 30.000,00;
6. Lain-lain .....	:	Rp 80.000,00;
7. Material .....	:	Rp 10.000,00;
8. Redaksi .....	:	Rp 10.000,00;
Jumlah .....	:	<u>Rp1.070.000,00;</u>
( satu juta tujuh puluh ribu rupiah)		