



PUTUSAN

Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bln

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Batulicin yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Wiwik Winarsih**, berkedudukan di Jl. Lingkar A. Yani, Km. 6, Rt/Rw. 002/003, Sari Gadung, Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu, Kalimantan Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kunawardi. SH., Advokat/Penasihat Hukum, beralamat di Jl. Manggis, gg. Salak, no. 233, rt/rw. 08/02, kelurahan batulicin, kecamatan batulicin, kabupaten tanah bumbu berdasarkan surat kuasa khusus No. 013/sk/pn/Adv. K&R/VII/2024 tertanggal 17 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Syamsi Idrus (Suami dari Ana Sri Rezeki)**, bertempat tinggal di Jl. Bina Bersama, Rt/Rw. 005/003, Desa Sari gadung, Sari Gadung, Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dadang Ari Kurniawan, S.H., dan Aditya Pratiwi, S.H., Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Yayasan Lembaga Bantuan Hukum dan Konsultasi (YLBHK) Citra Keadilan Indonesia, beralamat di Jl. Insub 2 RT. 012 Desa Barokah Kecamatan Simpang Empat, kabupaten tanah bumbu berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 039/SK-BLF/VI/2024 tertanggal 19 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Zainal Hakim**, bertempat tinggal di Jl. Pelabuhan Speed, Rt/Rw. 004/-, Desa Sejahtera., Sejahtera, Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dadang Ari Kurniawan, S.H., dan Aditya Pratiwi, S.H., Advokat



dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Yayasan Lembaga Bantuan Hukum dan Konsultasi (YLBHK) Citra Keadilan Indonesia, beralamat di Jl. Insub 2 RT. 012 Desa Barokah Kecamatan Simpang Empat, kabupaten tanahumbu, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 040/SK-BLF/VI/2024 tertanggal 19 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **Bank Rakyat Indonesia (bri) Tbk Kantor Cabang Batulicin Unit Simpang Empat**, bertempat tinggal di Jl. Raya Kampung Baru, Desa Sejahtera, Sejahtera, Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu, Kalimantan Selatan dalam hal ini diwakili oleh Nur Ahmad Wahid dan Handoko Praja Kusuma, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: B.2188.GS-KC-X/MKR/08/2024, tanggal 12 Agustus 2024 dan Surat Tugas Nomor ; B.2189.GS-KC-X/MKR/08/2024t tertanggal 12 Agustus 2024, yang mana Surat Kuasa tersebut telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batulicin dengan nomor 81/PEN.SK/PDT/VIII/2024/PN Bln., tertanggal 13 Agustus 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**  
Untuk selanjutnya **Tergugat I dan Tergugat II** secara bersama-sama disebut sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batulicin pada tanggal 31 Juli 2024 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bln, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **Penggugat** pemilik sebidang tanah dengan ukuran Lebar : 36 m, 19 meter utara, dan 67 meter selatan X Panjang : 86 meter timur dan 65 meter, 21 meter barat, Luas : 5.151 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Bina Bersama, Rt/Rw. 005/003, Desa Sarigadung, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu, Propinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang



Tanah, NIB : 83/SPPF-ST/KD/SRG/03/2019 tanggal 25 Maret 2019, yang mana sebagian tanah tersebut telah dijual kepada Adhitya Rozali dengan lebar 20 meter x Panjang 60 meter : luas 1.200 m<sup>2</sup>, **jadi sisa tanah milik Penggugat seluas 3.951 m<sup>2</sup>**;

2. Bahwa terhadap Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, NIB : 83/SPPF-ST/KD/SRG/03/2019 tanggal 25 Maret 2019 milik **Penggugat** yang sebagian sudah di jual kepada Adhitya Rozali dengan lebar 20 meter x Panjang 60 meter : luas 1.200 m<sup>2</sup>, belum dilakukan pemecahan terhadap Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, NIB : 83/SPPF-ST/KD/SRG/03/2019 tanggal 25 Maret 2019, hanya di buatkan Surat keterangan dari Kepala Desa Sarigadung Nomor : 140/2193/KSE/D-SGD/XI/2023.

3. Bahwa tanah milik **Penggugat** sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, NIB : 83/SPPF-ST/KD/SRG/03/2019 tanggal 25 Maret 2019 sekarang berbatasan dengan sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Gang;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Bina Bersama;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Arifin dan Ida Rahmawati;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Adhitya Rozali;

4. Bahwa tanah milik **Penggugat** berasal dari Usman sejak tahun 1993 dengan cara jual beli;

5. Bahwa pada tahun 2004 tanpa sepengetahuan **Penggugat**, tiba-tiba **Tergugat I (suami dari Ana Sri Rezeki)** menempati tanah milik **Penggugat** dengan lebar 27 m x panjang 60 m : luas : 1.620 m<sup>2</sup> dan diatas tanah tersebut ada bangunan rumah milik **Penggugat** dengan ukuran lebar 9 m x panjang 22 m : luas : 198 m<sup>2</sup> dengan alasan bahwa **Tergugat I (suami dari Ana Sri Rezeki)** telah membeli tanah tersebut dan selanjutnya **Tergugat I (suami dari Ana Sri Rezeki)** menjual sebagian tanah tersebut kepada **Tergugat II**;

6. Bahwa terhadap tanah dengan ukuran lebar 27 m x panjang 60 m : luas : 1.620 m<sup>2</sup> telah dibuatkan Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah dengan ukuran **lebar 17 m x panjang 60 m : luas : 1.020 m<sup>2</sup> atas nama Ana Sri Rezeki (istri dari Tergugat I)**, NIB : 699/SPPF-ST/KD/SRD/05/2018 tanggal 15 Mei 2008 dan diatas tanah tersebut ada bangunan rumah milik **Penggugat** dengan ukuran lebar 9 m x panjang 22 m : luas : 198 m<sup>2</sup> berbatasan dengan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Didik Irawan
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Bina Bersama
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Zainal Hakim
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Saimun

Dan Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah dengan ukuran **lebar 10 m x panjang 60 m : luas : 600 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II**, NIB : 700/SPPF-ST/KD/SRD/05/2018 tanggal 15 Mei 2008 berbatasan dengan sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Didik Irawan
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Bina Bersama
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Kuillah/Munah
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Ana Sri Rezeki

7. Bahwa terhadap tanah dengan ukuran lebar 27 m x panjang 60 m : luas : m<sup>2</sup> yang telah di buatkan Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah dengan ukuran **lebar 17 m x panjang 60 m : luas : 1.020 m<sup>2</sup> atas nama Ana Sri Rezeki (istri dari Tergugat I)**, NIB : 699/SPPF-ST/KD/SRD/05/2018 tanggal 15 Mei 2008 yang diatas tanah tersebut ada bangunan rumah milik **Penggugat** dengan ukuran lebar 9 m x panjang 22 m : luas : 198 m<sup>2</sup> dan Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah dengan ukuran **lebar 10 m x panjang 60 m : luas : 600 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II**, NIB : 700/SPPF-ST/KD/SRD/05/2018 tanggal 15 Mei 2008 yang di kuasai oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II** mohon disebut sebagai **Obyek Sengketa**;

8. Bahwa terhadap Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah dengan ukuran **lebar 17 m x panjang 60 m : luas : 1.020 m<sup>2</sup> atas nama Ana Sri Rezeki (istri dari Tergugat I)**, NIB : 699/SPPF-ST/KD/SRD/05/2018 tanggal 15 Mei 2008 sekarang menjadi jaminan pinjaman di tempat **Turut Tergugat**;

9. Bahwa **Para Tergugat** yang menguasai tanah yang bukan miliknya atau tanpa hak adalah Perbuatan Melawan Hukum;

10. Bahwa dengan adanya penguasaan tanah tanpa hak yang dilakukan oleh **Para Tergugat** telah berakibat kerugian bagi **Penggugat** karena **Penggugat** tidak dapat menjual tanah tersebut kepada Pihak lain;

11. Bahwa menurut hukum, adanya perbuatan melawan hukum yang di lakukan oleh **Para Tergugat** sebagaimana diuraikan diatas, melahirkan hak bagi **Penggugat** untuk menuntut kerugian yang

Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bln



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum tersebut, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPdata;

**12.** Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Para Tergugat** tersebut, telah menimbulkan kerugian kepada **Penggugat** berupa kerugian Materiil dan Immateriil. Adapun kerugian tersebut sebagai berikut :

- **Kerugian Materiil : terhadap Tergugat I**, harga tanah sekarang Rp. 125.000,-/meter X 1.020 m<sup>2</sup> : **Rp. 127.500.000,- (seratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)**, dan bangunan rumah seharga **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)**, terhadap **Tergugat II**, harga tanah sekarang Rp. 125.000,-/meter X 600 m<sup>2</sup> : **Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)**, apabila **Penggugat** menjual tanah dan bangunan rumah tersebut setidaknya **Penggugat** sudah mendapatkan uang untuk seluruhnya sebesar **Rp. 252.500.000,- (dua ratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)**;
- **Kerugian Immateriil** : kerugian ini memang tidak dapat diukur dengan uang, karena terkait dengan betapa lelahnya **Penggugat** mengurus persoalan ini, banyak waktu tersita karenanya, betapa **Penggugat** harus menanggung rasa kesal dan malu kerennya, maka apabila harus dinilai dengan uang wajar dan adil kiranya apabila **Penggugat** meminta ganti rugi Immateriil sebesar Rp. **100.000.000, (seratus juta rupiah)**;
- **Jadi total kerugian : Rp. 352.500.000, (tiga ratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)**;

**13.** Bahwa oleh karena apa yang disampaikan oleh **Penggugat** memiliki dasar hukum yang tidak terbantahkan, maka atas ganti rugi yang dikabulkan oleh Majelis Hakim sepatutnya disertai dengan *uang Dwangsom (uang paksa)* apabila **Para Tergugat** lalai melaksanakan putusan hakim yang besarnya **Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah)** perhari, terhitung sejak putusan hakim *berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde)*;

**14.** Bahwa untuk menjaga agar putusan hakim tidak illusionis dan dapat dieksekusi, agar Obyek sengketa tidak dipindah tangankan kepada orang lain, maka pantas kiranya in case diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Tanah Obyek Sengketa tersebut;

**15.** Bahwa oleh karena gugatan ini mempedomani Pasal 180 HIR, maka dimohonkan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan agar putusan yang dijatuhkan dalam perkara





ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada bantahan (*verset*), banding, atau kasasi;

**16.** Bahwa oleh karena gugatan ini timbul karena adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh **Para Tergugat**, maka sudah sewajarnya apabila **Para Tergugat** di hukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka **Penggugat** mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Batulicin melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan mengadili untuk kemudian memutuskan sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, NIB : 83/SPPF-ST/KD/SRG/03/2019 tanggal 25 Maret 2019 atas nama **Penggugat** (Wiwik Winarsih) dengan luas tanah 5.151 m<sup>2</sup> yang mana sebagian tanah tersebut telah dijual kepada Adhitya Rozali dengan lebar 20 meter x Panjang 60 meter : luas 1.200 m<sup>2</sup>, **jadi sisa tanah milik Penggugat seluas 3.951 m<sup>2</sup>** yang menjadi obyek sengketa adalah milik sah **Penggugat**;
3. Memerintahkan kepada **Para Tergugat** untuk meninggalkan/mengosongkan tanah dengan ukuran lebar 27 m x panjang 60 m : luas : 1.620 m<sup>2</sup> milik **Penggugat** yang terletak di Jl. Bina Bersama, Rt/Rw. 005/003, Desa Sarigadung, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu, Propinsi Kalimantan Selatan;
4. Memerintahkan kepada **Para Tergugat** untuk menyerahkan tanah tersebut kepada **Penggugat**;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan **Tergugat I** yang telah menguasai tanah milik **Penggugat** yang telah di buatkan Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah dengan ukuran **lebar 17 m x panjang 60 m : luas : 1.020 m<sup>2</sup> atas nama Ana Sri Rezeki**, NIB : 699/SPPF-ST/KD/SRD/05/2018 tanggal 15 Mei 2008 dan diatas tanah tersebut ada bangunan rumah milik **Penggugat** dengan ukuran lebar 9 m x panjang 22 m : luas : 198 m<sup>2</sup> dengan tanpa hak yang sah adalah perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dan harus diberi sanksi hukum;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan **Tergugat II** yang telah menguasai tanah milik **Penggugat** yang telah di buatkan Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah dengan ukuran **lebar 10 m x panjang**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

60 m : luas : 600 m<sup>2</sup> atas nama Zainal hakim, NIB : 700/SPPF-ST/KD/SRD/05/2018 tanggal 15 Mei 2008 dengan tanpa hak yang sah adalah perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata, dan harus diberi sanksi hukum;

7. Menyatakan menurut hukum bahwa atas kesalahannya maka **Para Tergugat** harus membayar ganti rugi materiil dan immateriil sebesar **Rp. 352.500.000, (tiga ratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)** kepada **Penggugat**, dengan perincian :

- **Kerugian Materiil terhadap Tergugat I**, harga tanah sekarang Rp. 125.000,-/meter X 1.020 m<sup>2</sup> : **Rp. 127.500.000,- (seratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)** dan bangunan rumah seharga **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)**, terhadap **Tergugat II**, harga tanah sekarang Rp. 125.000,-/meter X 600 m<sup>2</sup> : **Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)**, apabila **Penggugat** menjual tanah tersebut setidaknya **Penggugat** sudah mendapatkan uang untuk seluruhnya sebesar **Rp. 252.500.000,- (dua ratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)**;

- **Kerugian Immateriil Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)**;

8. Memerintahkan kepada **Turut Tergugat** untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;

9. Menyatakan menurut hukum, bahwa Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas Tanah Obyek Sengketa tersebut adalah sah dan berharga;

10. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar *uang dwangsom (uang paksa)* yang besarnya **Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah)** perhari apabila **Para Tergugat** lalai menjalankan putusan hakim, terhitung sejak putusan hakim berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij vooraad);

12. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat adanya gugatan ini;

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak telah datang menghadap ke persidangan diwakili oleh masing-masing Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bln



dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2022 tentang Mediasi di Pengadilan Secara Elektronik, dengan menunjuk Denico Toschani, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Batulicin sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 September 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka persidangan dilanjutkan dan dilaksanakan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

**I. Eksepsi *ERROR IN PERSONA***

1. Bahwa TERGUGAT menolak serta membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PENGUGAT kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT
2. Bahwa setelah membaca dengan cermat dan seksama gugatan PENGUGAT, maka gugatan tersebut layak disebut sebagai gugatan yang tidak memenuhi persyaratan formil dikarenakan dalam Gugatan tersebut terdapat kekeliruan dalam menarik pihak yang menjadi TERGUGAT I yaitu SYAMSI IDRUS sedangkan seharusnya berdasarkan bukti Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor : 699/SPPT-ST/KD/SRD/05/2008 yang dikeluarkan oleh Desa Sarigadung tertanggal 15 Mei 2008 tersebut atas nama Ibu ANA SRI REJEKI dengan panjang 60 m (enam puluh meter) dan lebar 17 m (tujuh belas meter) dengan luasan 1020 m<sup>2</sup> (seribu dua puluh meter persegi);
3. Bahwa dikarenakan dalam bukti Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang tersebut diatas adalah atas nama ANA SRI REJEKI yang mana perolehannya didapatkan dari saudara BERO sejak Tahun 2001, sehingga seharusnya TERGUGAT I tidak dapat dijadikan pihak dalam perkara aquo maka dalil Gugatan PENGUGAT telah cacat formil oleh karenanya gugatan PENGUGAT sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvakenlijk veerklard*);

**II. Gugatan PENGUGAT Kabur (*EXCEPTION OBSCUUR LIBEL*)**

Bahwa PENGUGAT dalam gugatannya sama sekali tidak memperhatikan syarat formil dan materiil sebuah gugatan, pernyataan tersebut dapat dijelaskan dan dibuktikan dari poin-poin berikut:

1. Bahwa PENGUGAT dalam Gugatannya menyebutkan pada tahun 2004 TERGUGAT I menempati tanah milik PENGUGAT dengan





lebar 27 meter x panjang 60 meter, luas 1.620 m<sup>2</sup> dan diatas tanah tersebut ada bangunan rumah milik PENGGUGAT dengan ukuran lebar 9 meter x panjang 22 meter, luas 198 m<sup>2</sup>, yang pada faktanya berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah milik atas nama ANA SRI REJEKI ukuran tanah adalah panjang 60 meter, lebar 17 meter dan luas 1.020 m<sup>2</sup> sehingga sudah terdapat perbedaan luasan tanah yang menjadi objek sengketa, begitu pula dengan batas-batas tanah pun berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah milik ANA SRI REJEKI, disebutkan batas sebelah Utara : berbatasan dengan DIDIK IRAWAN, sebelah Timur : berbatasan dengan SAIMUN, sebelah Selatan : berbatasan dengan JL. BINA BERSAMA, sebelah Barat : berbatasan dengan ZAINAL HAKIM, sehingga jelas berdasarkan hal tersebut maka Gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang kabur atau tidak jelas (*obscur libel*);

2. Bahwa dalam Gugatannya PENGGUGAT mendalilkan bahwa di atas tanah tersebut ada bangunan rumah milik PENGGUGAT yang ditempati oleh TERGUGAT I yang mana secara faktual bangunan tersebut adalah milik TERGUGAT I sendiri dan dibangun pada 2005 secara bertahap setelah pembelian tanah tersebut oleh ANA SRI REJEKI secara sah dari saudara BERO (mantan suami PENGGUGAT) tanpa ada andil apapun dari PENGGUGAT atas pembangunan rumah tersebut, dan dalam persidangan pada perkara sebelumnya yang telah disidangkan sebagaimana diketahui bahwa perkara ini sudah pernah diperiksa dan diadili pada Pengadilan Negeri Batulicin nomor 1/Pdt.G/2024/PN Bln, tidak ada satu bukti maupun keterangan saksi yang dapat membuktikan bahwa bangunan yang berdiri diatas tanah milik Ibu ANA SRI REJEKI tersebut adalah milik PENGGUGAT;

3. Bahwa sangat tidak beralasan permintaan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan rumah tersebut dikarenakan sudah terdapat perbedaan luas tanah dan bangunan rumah tersebut adalah murni milik TERGUGAT I dan dibangun atas hasil kerja keras TERGUGAT I diatas tanah milik ANA SRI REJEKI (Istri TERGUGAT);

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya adalah dalil Gugatan yang kabur dan tidak mendasar, oleh karenanya maka gugatan PENGGUGAT sudah seharusnya tidak dapat diterima (*niet onvakeijik veerklard*);

### III. DALAM POKOK PERKARA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa semua yang TERGUGAT I dan TERGUGAT II kemukakan pada bagian Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini, maka berikut kami sampaikan Jawaban atas dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT:

1. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak serta membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT kecuali yang dengan tegas di akui kebenarannya oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
2. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan diri TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
3. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah milik ANA SRI REJEKI yang dikeluarkan tertanggal 15 Mei 2008 oleh Kepala Desa Sarigadung dengan ukuran tanah adalah panjang 60 meter, lebar 17 meter dan luas 1.020 m2 yang terletak di Jl. Bina Bersama RT.05 Desa Sarigadung Kec.Simpang Empat Kab. Tanah Bumbu dengan NIB : 699/SPPT\_ST/KD/SRD/05/2008, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan DIDIK IRAWAN;
  - Sebelah Timur : Berbatasan dengan SAIMUN;
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jl. BINA BERSAMA;
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan ZAINAL HAKIM;
4. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah milik ZAINAL HAKIM yang dikeluarkan tertanggal 15 Mei 2008 oleh Kepala Desa Sarigadung dengan ukuran tanah adalah panjang 60 meter, lebar 10 meter dan luas 600 m2 yang terletak di Jl. Bina Bersama RT.05 Desa Sarigadung Kec.Simpang Empat Kab. Tanah Bumbu dengan NIB : 700/SPPT\_ST/KD/SRD/05/2008, dengan batas-batas tanah sebagai berikut
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan DIDIK IRAWAN
  - Sebelah Timur : Berbatasan dengan ANA SRI REJEKI
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jl. BINA BERSAMA
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan KULLAH/MUNAH ;
5. Bahwa berdasarkan dua bukti Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tersebut di atas jelas bahwa keduanya lebih dulu terbit yaitu pada tahun 2008 sedangkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah milik PENGGUGAT dengan NIB 83/SPPF-ST/KD/SRG/03/2019 baru terbit pada tahun 2019 yang mana berarti perolehan tanah tersebut sudah terlebih dahulu dikuasai oleh ANA SRI REJEKI dan TERGUGAT II;

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bln



6. Bahwa tanah milik ANA SRI REJEKI didapatkan dengan cara Jual Beli tanah antara Saudara BERO dan Ibu ANA SRI REJEKI pada tahun 2001 dapat dibuktikan dengan adanya kwitansi, tanah tersebut seluas 1.620 m<sup>2</sup> dengan panjang 60 m (enam puluh meter) dan lebar 27 m (dua puluh tujuh meter), yang mana pada saat itu Saudara BERO berstatus mantan suami PENGGUGAT yang dibuktikan dengan AKTA CERAI Nomor : 069/AC/2000/PA.Ktb ;
7. Bahwa tanah yang didapatkan ANA SRI REJEKI dari saudara BERO pada tahun 2001 tersebut dijual oleh ANA SRI REJEKI kepada TERGUGAT II dengan ukuran tanah panjang 60 meter, lebar 10 meter dan luas 600 m<sup>2</sup> lalu dibuatkanlah Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dengan NIB : 699/SPPT\_ST/KD/SRD/05/2008 atas nama ANA SRI SEREJKI dan NIB 700/SPPT\_ST/KD/SRD/05/2008 atas nama ZAINAL HAKIM (TERGUGAT II) seperti yang telah kami sebutkan di atas pada poin 3 dan 4;
8. Bahwa saudara BERO memperoleh tanah tersebut dari saudara Usman pada tahun 1985 yang dapat dibuktikan dari Tanda Terima yang ditandatangani oleh saudara Usman sendiri dan disertai tanda tangan 2 orang saksi;
9. Bahwa pada Tahun 1985 saudara BERO memperoleh tanah tersebut dari saudara Usman sebelum pernikahan PENGGUGAT dengan Saudara BERO yaitu pada tanggal 8 Juni 1988;
10. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas dan berdasarkan pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 ayat (1) "Harta benda yang didapatkan selama perkawinan menjadi harta bersama" dan ayat (2) "Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah harta bawaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain" dan Pasal 36 ayat (2) yang berbunyi : "Mengenai harta bawaan masing-masing, suami isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya" yang berarti Harta Pribadi sepenuhnya berada dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain, dalam hal ini saudara BERO memperoleh tanah tersebut dari saudara Usman sebelum pernikahan saudara BERO dengan PENGGUGAT sehingga tanah tersebut adalah Harta Pribadi milik saudara BERO maka PENGGUGAT tidak punya hak atas tanah tersebut karena tanah tersebut bukanlah harta bersama;
11. Bahwa TERGUGAT I mendirikan bangunan rumah di atas tanah tersebut secara sah di atas tanah milik Ibu ANA SRI REJEKI (istri dari TERGUGAT) yang mana perolehannya secara jual beli dari saudara



BERO pada tahun 2001 senilai Rp13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) dan bangunan rumah tersebut didirikan secara bertahap atas hasil kerja keras TERGUGAT I dan istri TERGUGAT I (ANA SRI REJEKI) tanpa ada sangkut pautnya dengan PENGGUGAT sehingga perbuatan TERGUGAT I tidak memenuhi unsur perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;

**12.**Bahwa PENGGUGAT mendalilkan memperoleh tanah tersebut dari Usman sejak tahun 1993 dengan cara jual beli akan tetapi berdasarkan Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah milik PENGGUGAT tertanggal 25 Maret 2019, jika benar hal tersebut berarti PENGGUGAT telah menelantarkan tanah tersebut dari tahun 1993 hingga tahun 2019 dengan kata lain selama 26 tahun tanah tersebut ditelantarkan, sehingga berdasarkan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maka hak PENGGUGAT atas tanah tersebut telah hilang ;

**13.**Bahwa sebelum Gugatan ini diajukan, PENGGUGAT sebelumnya juga telah menggugat TERGUGAT I di Pengadilan Negeri Batulicin dengan nomor register perkara 1/Pdt.G/2024/PN Bln yang mana hasil dari Gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima atau *NO (niet onvakenlijk veerklaard)* oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara nomor 1/Pdt.G/2024/PN Bln;

**14.**Bahwa sebelumnya dalam gugatan dengan nomor register perkara 1/Pdt.G/2024/PN Bln tersebut PENGGUGAT menyebutkan tanah yang di kuasai oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang diakui oleh PENGGUGAT adalah miliknya berukuran Panjang 65 meter dan lebar 25 meter dengan luas tanah 1.625 m<sup>2</sup>, dalam gugatan ini dengan Nomor register perkara 23/Pdt.G/2024/PN Bln PENGGUGAT menyebutkan tanah yang diakui adalah miliknya berukuran panjang 60 meter dan lebar 27 meter dengan luas tanah 1.620, berdasarkan hal ini PENGGUGAT tidak konsisten terhadap tanah yang diakui adalah miliknya karena dalam gugatan dengan nomor register perkara 1/Pdt.G/2024/PN Bln dan 23/Pdt.G/2024/PN Bln terdapat perbedaan ukuran tanah;

**15.**Bahwa berdasarkan poin 13-14 diatas dalam proses persidangan tidak ada satu bukti dan ataupun saksi yang dapat membuktikan dan menerangkan bahwa tanah tersebut adalah milik PENGGUGAT, bahkan menurut saksi-saksi yang pernah dihadirkan di Persidangan tanah tersebut adalah milik Saudari ANA SRI REJEKI dan ZAINAL HAKIM yang mana telah di kuasai secara terus menerus sejak tahun 2001 dan mulai membangun rumah diatas tanah tersebut sejak tahun 2005 dan selesai pada tahun 2008 baru kemudian diterbitkan lah Surat Pernyataan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penguasaan Fisik Bidang Tanah oleh Kepala Desa Sari Gadung Nomor NIB : 699/SPPT\_ST/KD/SRD/05/2008 atas nama ANA SRI REJEKI dan Nomor NIB : 699/SPPT\_ST/KD/SRD/05/2008 atas nama ZAINAL HAKIM, oleh karena itu berdasarkan fakta hukum yang tidak dapat dibantahkan tersebut maka sepatutnya Gugatan PENGUGAT haruslah **DITOLAK**;

**16.**Bahwa dengan demikian dalil-dalil Gugatan PENGUGAT jelas mengada-ada dan tidak berdasarkan kenyataan serta tidak beralasan hukum dikarenakan kuat dugaan PENGUGAT hanya ingin memperoleh keuntungan semata dan ingin merampas tanah tersebut tanpa dasar hukum yang jelas;

**17.**Bahwa mengenai uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan apabila TERGUGAT lalai atau ingkar dalam melaksanakan putusan, dalam hal ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dengan tegas untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) karena Gugatan PENGUGAT telah keliru, tidak benar, menyesatkan dan tidak beralasan hukum yang jelas sehingga tuntutan tersebut haruslah ditolak dan mengenai uang paksa (*dwangsom*) ini tidak ada ketentuan atau peraturan turunan yang lebih jauh mengaturnya sehingga sepatutnya tuntutan ini tidak dapat dilaksanakan;

**18.**Bahwa Demi Hukum dan Keadilan maka jelas dan terang Gugatan PENGUGAT hanyalah alasan PENGUGAT saja untuk mengambil alih tanah dan bangunan tersebut maka haruslah Gugatan PENGUGAT dalam Perkara a-quo dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas dengan seksama, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II mohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menjatuhkan amar putusan:

## I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi/Jawaban TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
2. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk Seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara a-quo.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menerima semua alat bukti yang diajukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II di persidangan;
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara a-quo.

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bln





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau : jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Para Tergugat, Penggugat telah menanggapi dalam replik yang diajukan di persidangan pada tanggal 15 Oktober 2024 dan terhadap replik tersebut, Para Tergugat telah menanggapi dalam Dupliknya tertanggal 29 Oktober 2024, yang keseluruhan replik dan duplik Penggugat dan Para Tergugat tersebut terlampir dalam berkas perkara yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak memberikan tanggapan atas gugatan dari Penggugat sehingga Majelis Hakim menganggap Turut Tergugat telah melepaskan haknya;

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;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy dari asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 6310096201730003 atas nama WIWIK WINARSIH, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **P-1**;
2. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah NIB : 83/SPPF-ST/KD/SRG/03/2019 tertanggal 25 Maret 2019 WIWIK WINARSIH, yang selanjutnya pada bukti tersebut di beri tanda **P-2**;
3. Foto Copy dari asli bukti pembayaran pajak, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **P-3**;
4. Foto copy dari foto copy Surat Keterangan Tanah Nomor : 504 / SKT/KD.SRG/1993, tertanggal 8 Januari 1993 atas nama WIWIK WINARSIH, pada bukti tersebut di beri tanda **P-4**;
5. Foto copy dari fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 9 Agustus 2023, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **P-5**;
6. Foto copy dari asli Surat Keterangan Kepala Desa Sari Gadung Nomor B/140/2193/KSE/D-SGD/XI/2023, tanggal 22 November 2023, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **P-6**;



7. Foto copy dari copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Ana Sri Rezeki, tertanggal 15 Mei 2008, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **P-7**;
8. Foto copy dari copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Zainal Hakim, tertanggal 15 Mei 2008, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **P-8**;
9. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Kepala Desa Sari Gadung Nomor : B/140/217/KSE/D-SGD/II/2024, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **P-9**;
10. Foto copy dari asli Surat Hilang Nomor : 201/SKH/KD-SRG/03/2019 yang dikeluarkan oleh Desa Sarigadung, tertanggal 18 Maret 2019, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **P-10**;
11. Foto copy dari copy Buku Register Tanah Desa Sarigadung, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **P-11**;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3 P-6, P-9 dan P-10 telah diberi meterai cukup dan setelah dicocokkan dengan surat aslinya, hanya bukti bertanda P-4, P-5, P-7, P-8 dan P-11 yang merupakan fotokopi dari fotokopi sedangkan bukti surat lain cocok dengan surat aslinya dan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi Bana, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi tinggal di Desa Sarigadung sejak tahun 1982;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sudah lama;
  - Bahwa Saksi mengerti mengenai tanah yang disengketakan dalam perkara ini karena objek sengketa berbatasan dengan lahan milik Saksi yang dulu Saksi tempati;
  - Bahwa Saksi lebih dulu tinggal di Desa Sarigadung daripada Penggugat;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, objek sengketa dulu ditempati oleh Penggugat bersama suami Penggugat yang bernama Bero;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi dulu di objek sengketa berdiri rumah kayu dan sekarang sudah menjadi rumah beton;
  - Bahwa lahan yang Saksi tempati sekarang ditempati oleh anak Saksi yang bernama Sri;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sudah lupa batas-batas tanah yang ditempati oleh Penggugat bersama suaminya tersebut;
- Bahwa saksi baru mengetahui nama Ana Sri Rejeki adalah Bu Min yang Saksi kenal dan mempunya suami yang dipanggil Pak Kamsi dan saat ini sedang sakit lumpuh;
- Bahwa Bero yang merupakan suami dari Penggugat saat ini sudah meninggal;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa objek sengketa saat ini ditempati oleh Tergugat I;

Terhadap keterangan Saksi, Penggugat dan Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Kartini, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti hadir di persidangan karena ada perkara mengenai sengketa tanah;
- Bahwa tanah Saksi berbatasan dengan tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tinggal di tanah Saksi sudah sekitar 18 (delapan belas) tahun sejak tahun 2006;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, objek sengketa dulu ditempati oleh Penggugat bersama dengan Suaminya yang bernama Pak Bero;
- Bahwa saat ini objek sengketa ditempati oleh Ibu Ana Sri Rejeki bersama keluarganya;
- Bahwa Saksi sudah lupa sejak kapan Ibu Ana Sri Rejeki menempati tanah tersebut;
- Bahwa seingat Saksi Ibu Ana Sri Rejeki menempati tanah tersebut sejak anak Saksi masih kecil yaitu sebelum 2019;
- Bahwa saat ini Pak Bero dan Ibu Ana Sri Rejeki sudah meninggal dunia;
- Bahwa dulu Penggugat bersama dengan Pak Bero rumah kayu yang berdiri diatas objek sengketa kemudian Tergugat I menempati tanah etsrebut baru kemudian berdiri rumah beton;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat bercerai dengan Pak Bero karena Pak Bero membangun rumah di depan tanah Skasi dan saat itu Pak Bero tinggal bersama dengan istri barunya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai sengketa gono gini antara Penggugat dengan Pak Bero;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan seseorang yang bernama Usman;

Terhadap keterangan Saksi, Penggugat dan Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi Ali Mukhti, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 16 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bln



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sekitar 20 (dua puluh) tahun lalu tetapi Saksi tidak kenal dengan Pak Bero dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui Pak Bero adalah mantan suami dari Penggugat;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat karena Penggugat setelah bercerai dengan Pak Bero, kemudian Penggugat menikah dengan sahabat Saksi yang bernama Dedi Hartono;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita kepada Saksi kalau Penggugat mempunyai tanah dan mempunyai beberapa bukti kepemilikan;
- Bahwa menurut cerita Penggugat kepada Saksi, Penggugat tidak pernah menjual objek sengketa kepada orang lain;
- Bahwa Setelah Penggugat menunjukkan fotocopy surat segel atas tanah tersebut, kemudian Saksi meminta izin kepada Penggugat untuk mencari tahu terkait dengan tanah tersebut dan saat itu Penggugat memberikan kepada Saksi izin, dan kemudian Saksi mendatangi Ketua RT dilokasi tersebut dan dari pengakuan Ketua RT bahwa surat segel tersebut benar milik Penggugat dan tanah tersebut milik Penggugat sendiri dari hasil Penggugat bekerja sebagai tenaga kerja dan saat itu Ketua RT membenarkan kalau surat segel tersebut asli dan kemudian Ketua RT menyuruh Saksi ke Kepala Desa Sarigadung untuk memastikan terkait dengan tanah tersebut, setelah itu Saksi kemudian ke Kepala Desa Sarigadung yang saat itu dijabat oleh Pak Jubaidi dan setelah bertemu dengan Pak Jubaidi kemudian Pak Jubaidi membenarkan bahwa tanah tersebut milik Penggugat dan setelah mendengar pengakuan Ketua RT dan Kepala Desa kemudian Saksi menyampaikan kepada Penggugat dan Saksi memberikan solusi kepada Penggugat untuk datang menerbitkan surat segel terbaru terkait dengan tanahnya tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melakukan Mediasi antara Penggugat dengan Ibu Ana Sri Rezeki dan saat itu Saksi meminta kepada Ibu Anak Sri Rezeki untuk menunjukkan legalitas kepemilikan terhadap tanah tersebut akan tetapi saat itu Ibu Ana Sri Rezeki tidak dapat menunjukkan surat tersebut sehingga saat itu Mediasi tidak berjalan sesuai dengan yang diharapkan;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P-2 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah atas nama Penggugat dan bukti surat P-4 berupa Surat Keterangan Tanah Nomor : 504/SKT/KD.SRG/1993 atas nama Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat T-12 berupa Salinan Putusan Pengadilan Agama Kotabaru Nomor 230/Pdt.G/2002/PA Ktb;

Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bln



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat ada menyampaikan kepada Saksi bahwa banyak harta Gono Gini Penggugat dengan Pak Bero dijual oleh Pak Bero dan yang tersisa hanya tanah yang dijadikan sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pada tahun 2019 objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I;

Terhadap keterangan Saksi, Penggugat dan Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi Asmail, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti hadir di persidangan karena adanya sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi adalah warga desa Sari Gadung dari sejak lahir sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi pernah menjadi Kaur di pemerintahan desa, kemudian 2011 Saksi menjadi Rt dan saat ini kepala dusun desa Sari Gadung;
- Bahwa sebelum Saksi menjadi Kepala Dusun, Saksi pernah menjabat sebagai kaur Pemerintahan di Desa Sarigadung sejak tahun 1995 sampai tahun 2000, kemudian pada tahun 1997 sampai 2011 Saksi ditunjuk menjadi Ketua RT11 dan kemudian tahun 2019 sampai dengan sekarang Saksi menjadi Kepala Dusun I;
- Bahwa saat Saksi menjabat sebagai Ketua RT, tanah sengketa tersebut tidak termasuk dalam wilayah RT yang Saksi tangani karena Saksi menjabat sebagai Ketua RT11 dan lokasi tanah sengketa masuk dalam wilayah RT05;
- Bahwa pada saat Saksi menjadi ketua RT 11, objek sengketa dikuasai oleh Pak Sumo yang merupakan orang tua dari Ibu Wiwik Winarsih;
- Bahwa prosedur apabila seseorang ingin membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah adalah Pemohon melapor ke Ketua RT dan kemudian Ketua RT melapor ke Desa untuk pembuatan pengetikan surat segel dan selain itu Pemohon melampirkan KTP, pengantar RT dan kemudian permohonan pengetikan surat segel dan setelah selesai diketik kemudian meminta tanda tangan saksi-saksi dan setelah itu baru tanda tangan Ketua RT dan setelah tanda tangan Ketua RT kemudian surat segel tersebut dibawah ke Kepala Desa untuk tanda tangan Kepala Desa dan kemudian di register pada buku Register Desa;
- Bahwa dasar pembuatan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah adalah apabila dasarnya kalau tanah tersebut diperoleh dari jual beli maka diwajibkan untuk melampirkan kwitansi pembelian dan KTP pemilik tanah asal dan surat segel awal;

Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bln





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setiap pembuatan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, Ketua RT terlebih dahulu turun kelokasi untuk memeriksa dan melakukan pengukuran serta memeriksa batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui penerbitan Surat Segel terhadap objek sengketa di perkara ini;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti P-7 berupa Foto copy dari copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Ana Sri Rezeki dan Bukti P-8 berupa Foto copy dari copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Zainal Hakim waktu mediasi di Desa;
- Bahwa Surat Segel yang tercantum dalam bukti surat P-7 dan P-8 dalam buku register yang Saksi lihat Nomor 699 itu atas nama Sudarto dan Nomor 700 itu atas nama Anwar;
- Bahwa Prosedur pembuatan Surat Segel adalah Setelah saksi-saksi bertanda tangan, kemudian di tanda tangani oleh Ketua RT dan setelah Ketua RT bertanda tangan kemudian diserahkan kepada Desa untuk di tanda tangan oleh Kepala Desa dan kemudian diregister di buku Desa;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti Surat P-2 berupa Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama WIWIK WINARSIH yang mana Surat Pernyataan tersebut sudah diregister di Desa Sarigadung dan Sudah Sesuai dengan Prosedur yang seharusnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Peraturan Daerah Kabupaten Tanah Bumbu Nomor 13 Tahun 2016 tentang prosedur registrasi surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang meregister Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah adalah Desa bukan Kecamatan;
- Bahwa pernah ada kejadian Surat Penguasaan Fisik bidang tanah diterbitkan oleh Kepala Desa tanpa register di Desa;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti T-3 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Ana Sri Rezeki Nomor 699/SPPT-ST/KD/SRD/05/2008 tertanggal 15 Mei 2008 dan bukti T-6 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Zainal Hakim Nomor 700/SPPT-ST/KD/SRD/05/2008 tertanggal 15 Mei 2008 yang mana M. Sahlan yang bertanda tangan di 2 (dua) Surat Pernyataan tersebut pernah menjabat sebagai Kepala Desa;
- Bahwa Saksi mengenal Pak Sumo sejak tahun 1995 akan tetapi Saksi tidak mengenai Pak Usman;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, saat ini apabila Ketua RT tidak bertanda tangan pada surat penguasaan fisik bidang tanah tersebut, Kepala Desa juga tidak mau bertanda tangan pada surat tersebut tapi kalau dulu Saksi tidak mengetahui;

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bln



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, pada tahun 1990 Pak Sumo sudah membangun rumah panggung diatas objek sengketa tersebut;
- Bahwa setelah Pak Sumo meninggal, objek sengketa tersebut ditempati oleh Pak Bero dan Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Pak Bero dengan Penggugat bercerai;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, objek sengketa sekarang ditempati oleh keluarga Ibu Ana Sri Rezeki;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa Ibu Ana Sri Rezeki bisa menempati dan menguasai tanah tersebut saat ini;

Terhadap keterangan Saksi, Penggugat dan Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

5. Saksi Mahlan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti hadir di persidangan karena adanya sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tinggal di RT 05 Desa Sarigadung;
- Bahwa Saksi pernah menjadi Ketua RT05 sejak tahun 2006 sampai dengan 2023;
- Bahwa Ketua RT05 Desa Sarigadung saat ini adalah Ahmad Fauzan;
- Bahwa pada saat Saksi menjadi Ketua RT, Penggugat yang menempati objek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sejarah kepemilikan Penggugat atas objek sengketa adalah dulunya tanah tersebut milik Usman kemudian dibeli oleh Bain dan pada saat itu Saksi dan Penggugat kerja sebagai buruh dan uang gaji dari Penggugat diserahkan kepada Bain untuk membayar tanah milik Bain yang saat ini dijadikan sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa batas-batas objek sengketa adalah :
  - Sebelah Barat sudah lupa berbatas dengan siapa;
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Daeng Arifin;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan;
  - Sebelah Selatan sudah lupa berbatas dengan siapa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau sejak Saksi menjadi Ketua RT05 Ibu Ana Sri Rezeki pernah membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah terhadap objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi pernah tanda tangan di Bukti P-2 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama WIWIK WINARSIH;
- Bahwa Saksi saat itu bertanda tangan di Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama WIWIK WINARSIH karena sesuai dengan

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bln



surat kehilangan dari Kepolisian sehingga saya bertanda tangan dan menerbitkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tersebut;

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Bukti P-7 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Ana Sri Rezeki, tertanggal 15 Mei 2008;

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Zainal Hakim;

- Bahwa Saksi pernah di panggil oleh Anggota Kepolisian dan menanyakan dasar saya menerbitkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Penggugat tersebut dan saat itu Saksi menyampaikan kepada Anggota Kepolisian bahwa dasar Saksi menerbitkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tersebut berdasar atas surat kehilangan yang di keluarkan oleh Kepolisian saat itu;

- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Bero dan Penggugat;

- Bahwa Saksi mengetahui jual beli objek sengketa antara Pak Bain dengan Penggugat karena Saksi sejak tahun 1981 sudah tinggal di sekitar objek sengketa tersebut dan Saksi mengetahui dari pembicaraan orang lain;

- Bahwa Pak Bain membeli tanah tersebut dari Pak Usman;

- Bahwa pada saat Saksi bertanda tangan pada Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Penggugat Saksi tidak melakukan pengukuran ulang dan Saksi mengetahui kalau diatas tanah tersebut sudah ada bangunan rumah beton;

- Bahwa pemilik rumah beton tersebut adalah Ibu Ana Sri Rezeki;

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti T-2 berupa Kwitansi dari Ana Sri Rezeki kepada Pak Bero untuk pembayaran tanah beserta pondoknya dengan ukuran 60 M x 27 M tertanggal 2 Juli 2001;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Pak Bero dengan Penggugat pernah mengajukan gugatan harta gono gini;

- Bahwa Saksi tidak ingat sejak kapan Ibu Ana Sri Rezeki tinggal di atas tanah sengketa tersebut;

Terhadap keterangan Saksi, Penggugat dan Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

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

1. Foto copy dari asli Tanda Terima Ganti Rugi Pengalihan Bidang Tanah tertanggal 2 Mei 1985 antara Saudara Usman dengan Saudara Bero (istri Penggugat), yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **T-1**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy dari aslinya Kwitansi dari Saudara Ana Sri Rezeki (istri Tergugat) kepada Saudara Bero (suami Penggugat) berupa pembayaran tanah beserta pondoknya dengan ukuran 60 M x 27 M tertanggal 2 Juli 2001, yang selanjutnya pada bukti tersebut di beri tanda **T-2**;

3. Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama ANA SRI REZEKI Nomor: 699/SPPT-ST/KD/SRD/05/2008 tertanggal 15 Mei 2008, pada bukti tersebut di beri tanda **T-3**;

4. Foto copy dari aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Daerah Terhutang Pajak Bumi Tahun 2023 atau Pajak Bumi Bangunan (PBB) NOP: 63.10.060.003-0058.0 atas Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama ANA SRI REZEKI Nomor: 699/SPPT-ST/KD/SRD/05/2008, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **T-4**;

5. Foto copy dari aslinya Surat Keterangan No : /UD/01/2024 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang batulicin Unit Simpang Empat tertanggal 28 Februari 2024, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **T-5**;

6. Foto copy dari Aslinya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Zainal Hakim Nomor: 700/SPPT-ST/KD/SRD/05/2008 tertanggal 15 Mei 2008, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **T-6**;

7. Foto copy dari Aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Daerah Terhutang Pajak Bumi Tahun 2023 atau Pajak Bumi Bangunan (PBB) NOP: 63.10.060.003-4092.0 atas Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama ANA SRI REZEKI Nomor: 700/SPPT-ST/KD/SRD/05/2008 tertanggal 15 Mei 2008, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **T-7**;

8. Foto copy dari Aslinya Kartu Keluarga Tergugat dengan Nomor 6310091103120900, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **T-8**;

9. Foto copy dari Aslinya Surat Keterangan Kematian atas nama ANA SRI REZEKI dengan Nomor B/472/100/KSE/D-SGD/II/2024, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **T-9**;

#### 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

10. Foto copy dari fotocopy Kutipan Akta Nikah Saudara Bero dengan Penggugat Nomor : K.3-1/20/166/13/VI/1988 tertanggal 8 Juni 1988 , yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **T-10**;
11. Foto copy dari fotocopy Akta Cerai antara Saudara Bero dengan Penggugat Nomor: 069/AC/2000/PA.Ktb tanggal 19 Juni 2000, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **T-11**;
12. Foto copy dari asli salinan Putusan Nomor : 230/Pdt.G/2002/PA. Ktb yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Kotabaru tertanggal 10 Februari 2003, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **T-12**;
13. Foto copy dari asli Surat Pernyataan yang dibuat oleh Zainal Hakim tertanggal 5 Januari 2024, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **T-13**;
14. Foto copy dari asli Peraturan Daerah Kabupaten Tanah Bumbu Nomor 13 Tahun 2016 tentang Registrasi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **T-14**;
15. Foto copy dari asli Peraturan Bupati Tanah Bumbu Nomor 58 Tahun 2017 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2016 Tentang Registrasi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda **T-15**;

Menimbang, bahwa di persidangan Bukti T-1, Bukti T-2, Bukti T-4, Bukti T-5, Bukti T-6 Bukti T-7, Bukti T-8 Bukti T-9, Bukti T-12, Bukti T-13, Bukti T-14, Bukti T-15 telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bersesuaian dengan aslinya, sedangkan Bukti T-3, Bukti T-10 dan Bukti T-11 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, dan masing-masing bukti tersebut telah bermeterai cukup maka terhadap seluruh bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Para Tergugat di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Para Tergugat telah pula mengajukan Saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi Didi Irawan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengetahui yang menjadi objek sengketa adalah tanah terletak di RT05, Desa Sarigadung, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu dan tanah sengketa tersebut berbatas dengan tanah milik Saksi;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tinggal dan berbatasan dengan objek sengketa sejak tahun 2010;
- Bahwa Saksi memperoleh tanah Saksi dari Pak Bain dengan ukuran 12x55;
- Bahwa Pak Bana adalah orang tua Saksi;
- Bahwa Saksi membeli tanah Saksi dengan harga Rp6.000,00 (enam ribu rupiah);
- Bahwa Saksi mengerti batas-batas tanah milik Saksi tersebut yaitu :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Pak Bero;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Pak Oto;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Ibu Ana Sri Rezeki;
- Bahwa tanah Saksi saat ini ditempati oleh adik Saksi yang bernama Ibu Kartini;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, objek sengketa sudah ditempati oleh Ibu Ana Sri Rezeki pada tahun 2008;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membangun rumah beton yang ditempati oleh Ibu Ana Sri Rezeki;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Bero karena Pak Bero tinggal di depan rumah Saksi bersama dengan istrinya;
- Bahwa Pak Bero tinggal bersama istrinya yang bernama Bu Ribut bukan dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Penggugat atau Pak Bero pernah tinggal di objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang memiliki tanah sengketa tersebut sebelum Ibu Ana Sri Rezeki;
- Bahwa Saksi membenarkan pernah tanda tangan di Bukti T-3 berupa Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama ANA SRI REZEKI Nomor: 699/SPPT-ST/KD/SRD/05/2008 tertanggal 15 Mei 2008 dan Bukti T-8 berupa Foto copy dari Aslinya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Zainal Hakim Nomor: 700/SPPT-ST/KD/SRD/05/2008 tertanggal 15 Mei 2008;
- Bahwa Saksi mau tanda tangan di bukti T-3 dan T-8 karena sepengetahuan Saksi tanah tersebut awalnya milik Bu Ana kemudian sebagian dijual kepada Zainal Hakim;

Terhadap keterangan Saksi, Para Tergugat dan Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Ida Rahmawati, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bln

#### 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 mengerti hadir di persidangan karena adanya sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi adalah tetangga Tergugat sejak tahun 2008;
- Bahwa Saksi membeli tanah saksi melalui ibu Kholilah tahun 2008 seharga Rp20.000.000 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah objek sengketa adalah milik Bu Ana istri dari Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi Penggugat tidak tinggal di Desa tempat tinggal Saksi saat ini;
- Bahwa saya pernah mendapat cerita dari Bu Ana kalau Bu Ana mendapat tanahnya dengan cara membeli dari Pak Bero;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Pak Bero tidak pernah tinggal di objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi Bu Ana dan Pak Bero sudah meninggal;
- Bahwa Saksi yang lebih dulu tinggal di tanah Saksi dibandingkan Tergugat I dan tanah Saksi berbatasan dengan objek sengketa;
- Bahwa pada tahun 2008, objek sengketa sudah ada bangunan rumah beton yang ditempati oleh Ibu Ana Sri Rezeki;
- Bahwa Saksi pernah tanda tangan surat segel ketika ketua RT nya Pak Mahlan akan tetapi Saksi tidak dijelaskan oleh Pak Mahlan mengenai surat yang ditanda tangani, hanya di suruh tanda tangan Surat Segel yang bukan atas nama Bu Ana;
- Bahwa Bu Ana pernah bercerita kalau sudah menjual tanahnya yang bersebelahan langsung dengan Saksi telah dijual kepada Bapak Zainal Hakim;
- Bahwa Saksi pernah dengar cerita dari orang-orang kalau dulu pemilik tanah tersebut adalah Pak bero dan Bu Ana membeli tanah tersebut dari Pak Bero;
- Bahwa Sejak hidup, Pak Bero bersama dengan Ibu Ribut tinggal dibelakang tanah sengketa dan hingga saat ini Ibu Ribut masih tinggal diatas tanah tersebut;

Terhadap keterangan Saksi, Para Tergugat dan Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa memperhatikan posita dan petitum Surat Gugatan serta Jawaban, ternyata pokok sengketa dalam perkara ini adalah mengenai kepemilikan atas objek tanah yang diantaranya terdiri dari tanah dan bangunan yang ada di atasnya, sehingga dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 180 ayat 1 dan 2 Rbg serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1994, agar diperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh dari obyek yang

Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bln



disengketakan, baik mengenai letak, batas-batas dan penguasaannya, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Selasa, tanggal 19 November 2024, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang selengkapnyanya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa selanjutnya Para Pihak telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 7 Januari 2025;

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

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM EKSEPSI**

#### **I. Eksepsi *ERROR IN PERSONA***

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan perihal pokok gugatan Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi yang diajukan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi tentang *Error In Persona* dengan alasan bahwa terdapat kekeliruan dalam menarik dalam menarik pihak yang menjadi Tergugat I yaitu Syamsi Idrus sehingga menurut Para Tergugat yang seharusnya menjadi Tergugat I adalah orang lain yaitu Ana Sri Rezeki;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Para Tergugat, selanjutnya Penggugat telah menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa dalam perkara a-quo gugatan Penggugat sudah lengkap, benar dan tidak kurang pihak, serta merupakan hak seseorang yang dirugikan kepentingan hukumnya untuk menentukan siapa yang akan digugatnya yang telah merugikan kepentingan hukumnya tersebut (hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal Nomor : 305K/Sip/1971 tanggal 16-6-1971;

Menimbang, bahwa selain itu eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak, mengenai pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini adalah tidak otomatis mengakibatkan gugatan kurang pihak. Hal tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu dari pemeriksaan dipersidangan baru dapat diketahui fakta yang sebenarnya, yang berarti telah memasuki pokok perkara sehingga tidak tepat dikemukakan sebagai suatu eksepsi, sehingga eksepsi Para Tergugat tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap replik dari Penggugat, selanjutnya Para Tergugat menanggapi dalam duplik yang pada pokoknya Para Tergugat tetap pada dalil-dalil dalam Eksepsi atau Jawaban Para Tergugat yaitu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan PENGGUGAT salah pihak (*Error in Persona*) dalam hal ini terdapat kesalahan/kekeliruan dalam menarik pihak untuk dijadikan TERGUGAT (*gemis aanhoeda nigheid*);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat terutama yang mana Penggugat mendalilkan bahwa dengan adanya penguasaan tanah dan bangunan rumah tanpa hak yang dilakukan oleh Tergugat I yaitu Suami dari Ana Sri Rezeki telah berakibat kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat menjual tanah dan bangunan rumah tersebut kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa apabila posita gugatan tersebut dihubungkan dengan bukti T-9 berupa Foto copy dari Aslinya Surat Keterangan Kematian atas nama ANA SRI REZEKI dengan Nomor B/472/100/KSE/D-SGD/II/2024 diketahui bahwa Ana Sri Rezeki telah meninggal;

Menimbang, bahwa apabila nama yang tercantum atau menguasai objek tanah meninggal maka demi hukum ahli waris dengan sendirinya memperoleh hak menggantikan pewaris. Logika tersebut tercantum dalam Pasal 833 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-8 berupa Foto copy dari Aslinya Kartu Keluarga Tergugat dengan Nomor 6310091103120900 diketahui bahwa Tergugat I merupakan suami dari Ana Sri Rezeki;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi Para Tergugat tentang gugatan Penggugat mengandung kesalahan dalam bentuk menarik orang sebagai Tergugat I tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

## II. Gugatan PENGGUGAT Kabur (EXCEPTION OBSCUUR LIBEL)

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi tentang gugatan Penggugat Kabur dengan alasan PENGGUGAT dalam Gugatannya menyebutkan pada tahun 2004 TERGUGAT I menempati tanah milik PENGGUGAT dengan lebar 27 meter x panjang 60 meter, luas 1.620 m<sup>2</sup> dan diatas tanah tersebut ada bangunan rumah milik PENGGUGAT dengan ukuran lebar 9 meter x panjang 22 meter, luas 198 m<sup>2</sup>, yang pada faktanya berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah milik atas nama ANA SRI REJEKI ukuran tanah adalah panjang 60 meter, lebar 17 meter dan luas 1.020 m<sup>2</sup> sehingga sudah terdapat perbedaan luasan tanah yang menjadi objek sengketa, begitu pula dengan batas-batas tanah pun berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah milik ANA SRI REJEKI, disebutkan batas sebelah Utara : berbatasan dengan DIDIK IRAWAN, sebelah Timur : berbatasan dengan SAIMUN, sebelah Selatan : berbatasan

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bln



dengan JL. BINA BERSAMA, sebelah Barat : berbatasan dengan ZAINAL HAKIM, sehingga jelas berdasarkan hal tersebut maka Gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi gugatan Penggugat kabur karena sangat tidak beralasan permintaan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah dan bangunan rumah tersebut dikarenakan sudah terdapat perbedaan luas tanah dan bangunan rumah tersebut adalah murni milik TERGUGAT I dan dibangun atas hasil kerja keras TERGUGAT I diatas tanah milik ANA SRI REJEKI (Istri TERGUGAT I);

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Para Tergugat, selanjutnya Penggugat telah menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa terkait dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama ANA SRI REZEKI adalah tidak benar, karena Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tersebut tidak teregister dan tidak diketahui oleh Pemerintahan Desa Sarigadung. Tidak satupun aparat Desa Sarigadung yang mengetahui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tersebut karena dalam pembuatan Surat Pernyataan Fisik Bidang tanah tersebut adalah tidak jelas dan tidak melalui prosedur yang benar selain itu Penggugat menolak eksepsi Para Tergugat pada point II angka 2 yang menyatakan bahwa dalam gugatannya di atas tanah tersebut ada bangunan rumah milik Penggugat yang ditempati oleh Tergugat I yang mana secara faktual bangunan tersebut adalah milik Tergugat I sendiri dan dibangun pada tahun 2005 secara bertahap pembelian tanah tersebut oleh Tergugat I secara sah dari saudara Bero (mantan suami Penggugat) tanpa ada andil apapun dari Penggugat atas pembangunan rumah tersebut, dan dalam persidangan perkara sebelumnya yang telah disidangkan sebagaimana diketahui perkara ini sudah pernah diperiksa dan diadili pada Pengadilan Negeri Batulicin Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Bln, tidak ada satu bukti maupun keterangan saksi yang dapat membuktikan bahwa bangunan yang berdiri diatas tanah milik Ibu ANA SRI REZEKI adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa penggugat menyatakan bahwa saudara Bero (mantan suami Penggugat) tidak pernah menjual tanah dengan siapapun termasuk dengan ANA SRI REZEKI, karena tanah tersebut milik Penggugat sesuai dengan Surat Keterangan Tanah Nomor : 504/SKT/KD-SRG/1993 yang di perbaharui dengan Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah NIB : 83/SPPF-ST/KD/SRG/03/2019 selain itu Penggugat menolak eksepsi Para Tergugat pada point II angka 3 yang menyatakan bahwa sangat tidak beralasan permintaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan rumah tersebut karena sudah mendapatkan perbedaan luas tanah dan





bangunan rumah tersebut adalah murni milik Tergugat I dan dibangun atas kerja keras Tergugat I diatas tanah milik ANA SRI REZEKI (istri Tergugat I);

Menimbang, bahwa penggugat menyatakan terhadap eksepsi pada point II angka 3 tersebut tidak beralasan menurut hukum karena eksepsi tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang untuk mengetahuinya harus melalui pembuktian terlebih dahulu, sehingga dengan demikian eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat, Para Tergugat telah menanggapi dalam duplik yang pada pokoknya tetap mebantah replik Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi dari Para Tergugat tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan setempat pada pada hari Selasa, tanggal 19 November 2024 dan diketahui bahwa Penggugat menggugat Para Tergugat karena Para Tergugat menguasai objek sengketa yang diakui oleh Penggugat sebagai milik Penggugat sehingga menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak menyebabkan gugatan menjadi kabur;

Menimbang, bahwa terhadap sita jaminan perlu dicermati beberapa pengaturan terkait Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan kondisi obyek yang dimintakan sita sebagai berikut :

- a. Sita Jaminan (CB) diatur dalam Pasal 227 HIR / Pasal 261 RBG / Pasal 720 dan Pasal 971 RV;
- b. Untuk dapat diletakkan Sita Jaminan atas suatu obyek sita, maka harus ada alasan yang kuat bahwa Tergugat dikuatirkan sebelum dijatuhkan Putusan atas Gugatan atau sebelum Putusan yang mengalahkan Tergugat dapat dijalankan, Tergugat berdaya upaya akan menghilangkan barang atau membawa barangnya yang bergerak maupun yang tidak bergerak, dengan maksud menjauhkan barang itu dari Penggugat;
- c. Sita Jaminan (CB) dapat diletakkan atas benda bergerak maupun benda tidak bergerak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak menemukan urgensi mengenai perlunya diletakan sita jaminan serta dalil Penggugat dan Para Tergugat bahwa masing-masing pihak bersikukuh mengakui objek sengketa adalah sah milik masing-masing pihak maka hal tersebut harus dibuktikan dalam pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi Para Tergugat tentang gugatan Penggugat kabur tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

#### **DALAM POKOK PERKARA**



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menuntut agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Para Tergugat telah menguasai tanah milik Penggugat sesuai bukti kepemilikan berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, NIB : 83/SPPF-ST/KD/SRG/03/2019 tanggal 25 Maret 2019 atas nama Penggugat (Wiwik Winarsih) dengan luas tanah 5.151 m<sup>2</sup> yang mana sebagian tanah tersebut telah dijual kepada Adhitya Rozali dengan lebar 20 meter x Panjang 60 meter : luas 1.200 m<sup>2</sup>, jadi sisa tanah milik Penggugat seluas 3.951 m<sup>2</sup> yang menjadi obyek sengketa adalah milik sah Penggugat, selanjutnya dengan demikian perbuatan Para Tergugat tersebut termasuk Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa tanah objek sengketa berada di I. Bina Bersama, Rt/Rw. 005/003, Desa Sarigadung, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu, Propinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa saat ini tanah objek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Majelis Hakim berpendapat adapun yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah siapa pemegang hak yang sah atas tanah objek sengketa, sehingga selanjutnya menjadi pertanyaan apakah perbuatan Para Tergugat yang menguasai tanah objek sengketa dan Tergugat I mendirikan rumah di atas tanah objek sengketa merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum atau tidak?

Menimbang, bahwa dengan demikian, sebelum mempertimbangkan petitum dalam gugatan Penggugat satu-persatu, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Siapa pemilik yang sah atas tanah objek sengketa?
2. Apakah perbuatan Para Tergugat yang menguasai tanah objek sengketa dan Tergugat I yang mendirikan rumah di atas tanah objek sengketa merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum atau tidak?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-11, dan 5 (lima) orang Saksi, yaitu Saksi Bana, Saksi Kartini, Saksi Ali Mukhti, Saksi Asmail dan Saksi Mahlan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya terhadap gugatan konvensi telah mengajukan bukti berupa bukti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T-1 sampai dengan T-15 dan 2 (dua) orang Saksi, yaitu Saksi Didi Irawan, dan Saksi Ida Rahmawati;

Menimbang, bahwa sebagaimana dijelaskan dalam pertimbangan sebelumnya, maka Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu siapa pemilik yang sah atas tanah objek sengketa berdasarkan pembuktian di persidangan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah NIB : 83/SPPF-ST/KD/SRG/03/2019 tertanggal 25 Maret 2019 atas nama Penggugat, diketahui Penggugat memiliki tanah yang terletak di Jalan Bina Bersama RT 005 RW 003 Desa Sarigadung, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu, dengan ukuran:

- Panjang : 86 Meter Timur & 65 Meter, 21 Meter Barat;
- Lebar : 36 Meter, 19 Meter Utara & 67 Meter Selatan;
- Luasa : 5.151 Meter Persegi;

Dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Gang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Garwanto;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Bina Bersama;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Arifin dan Ida Rahmawati;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Bana, Saksi Kartini, Saksi Ali Mukhti, Saksi Asmail dan Saksi Mahlan, diketahui di atas tanah Penggugat tersebut saat ini sudah berdiri bangunan rumah yang ditempati oleh Tergugat I dan tanah yang dikuasai oleh Tergugat II tanpa ijin dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Bana, Saksi Kartini, Saksi Asmail dan Saksi Mahlan diketahui Penggugat memperoleh tanah tersebut yang saat ini menjadi objek sengketa dari beli dari orang lain akan tetapi keterangan Para Saksi dari Penggugat tersebut berbeda satu sama lain yang mana Saksi Asmail menyatakan mengenal Pak Sumo yang merupakan orang tua Penggugat sejak tahun 1995 dan perolehan tanah Penggugat dari Pak Sumo tersebut tetapi Saksi Asmail tidak mengenal Pak Usman yang menjual tanah kepada Penggugat yang mana nama Usman tercantum dalam Bukti P-2 sedangkan Saksi Mahlan menyatakan Penggugat membeli objek tanah sengketa tersebut dari Pak Bain karena Saksi Mahlan tinggal di sekitar objek tanah sengketa sejak tahun 1981, sedangkan untuk Saksi yang lain hanya mendengar cerita dari Penggugat mengenai pengakuan Penggugat atas kepemilikan objek tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi Asmail dan Saksi Mahlan yang merupakan Saksi dari Pihak Penggugat yang tidak mengenal seseorang yang



bernama Usman serta keterangan Saksi Mahlan yang menyatakan Penggugat memperoleh objek sengketa tanah dari proses jual beli dengan seseorang yang bernama Pak Bain yang mana keterangan 2 (dua) saksi tersebut tidak sesuai dengan bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-2 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah NIB : 83/SPPF-ST/KD/SRG/03/2019 tertanggal 25 Maret 2019 atas nama Penggugat yang mana dalam bukti P-2 tersebut dijelaskan bahwa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa dari Usman sejak tahun 1993 dengan cara jual beli;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Asmail yang merupakan Saksi yang diajukan oleh Pihak Penggugat yang mana Saksi merupakan Kepala Dusun dan pernah menjadi Ketua RT dari tahun 1997 sampai dengan 2011 serta pernah menjabat Kaur Pemerintahan di Desa Sarigadung sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 2000, Saksi Asmail menerangkan bahwa sepengetahuan Saksi Asmail setiap pembuatan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, Ketua RT terlebih dahulu turun kelokasi untuk memeriksa dan melakukan pengukuran serta memeriksa batas-batas tanah tersebut dan apabila objek tanah yang diajukan oleh Pemohon ternyata dikuasai oleh orang lain selain Pemohon maka seharusnya ketua RT tidak tanda tangan di surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-2 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah NIB : 83/SPPF-ST/KD/SRG/03/2019 tertanggal 25 Maret 2019 atas nama Penggugat tertulis Bidang tanah tersebut diperoleh oleh Penggugat dari Usman sejak tahun 1993 dengan cara Jual Beli. Yang sampai saat ini Penggugat kuasai secara terus menerus tidak dijadikan menjadi jaminan sesuatu hutang dan tidak dalam sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap pernyataan Penggugat yang tertuang dalam bukti P-2 tersebut tidak sesuai dengan keterangan Para Saksi yang diajukan oleh Penggugat yang mana semua Saksi menyatakan Penggugat sudah lama tinggal di tempat lain bukan di lokasi objek sengketa tanah serta keterangan Saksi dari Pihak Penggugat yaitu Saksi Kartini yang menyatakan objek sengketa tanah saat ini dikuasai oleh Tergugat I sejak sebelum 2019 sedangkan untuk Tergugat II, Saksi Kartini tidak mengetahuinya;

Menimbang, bahwa terhadap pernyataan Penggugat yang tertuang dalam bukti P-2 tersebut tidak sesuai dengan keterangan Saksi Didi Irawan serta Saksi Ida Rahmawati yang mana Para Saksi menyatakan bahwa Tergugat I menempati objek sengketa tanah sejak tahun 2008;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam melakukan pemeriksaan setempat diketahui bahwa Penggugat tidak atau sudah tidak dalam keadaan menguasai objek sengketa tanah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2 tersebut telah disangkal juga oleh Para Tergugat dengan mengajukan bukti T-15 yaitu Peraturan Bupati Tanah Bumbu Nomor 58 Tahun 2017 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2016 Tentang Registrasi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah;

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Bupati Tanah Bumbu Nomor 58 Tahun 2017 dinyatakan dalam Pasal 10 angka (1) bahwa SPPFBT (Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah) harus mendapatkan Nomor Validasi dari Camat;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-2 yang diajukan oleh Penggugat diketahui tidak mendapat nomor register dan tidak ada nomor validasi dari Camat sehingga SPPFBT dalam bukti T-2 tidak sah (*Vide* Pasal 10 ayat (4) Peraturan Bupati Tanah Bumbu Nomor 58 Tahun 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak yang sah atas tanah yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah perbuatan Para Tergugat yang menguasai tanah objek sengketa dan Tergugat I mendirikan rumah di atas tanah objek sengketa merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum atau tidak?

Menimbang, bahwa perihal Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan Perbuatan Melawan Hukum adalah:

*"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sependapat dengan pendapat Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M, dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer, cetakan Ke IV diterbitkan oleh PT. Citra Aditya Bakti pada tahun 2013, yang menyatakan agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dapat dikenakan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka unsur-unsur dari Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya. Jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak terjadi Perbuatan Melawan Hukum tersebut;

Adapun unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bln





- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Menimbang, bahwa apabila dikaitkan dengan pertimbangan sebelumnya, maka perihal ada atau tidaknya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu-persatu apakah unsur-unsur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah terpenuhi dalam perbuatan Para Tergugat atau tidak;

Menimbang, bahwa perihal unsur pertama yaitu “Adanya suatu perbuatan”, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat yang tidak dibantah oleh Para Tergugat, yang mana tanah objek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat dan sebagian objek tanah sengketa di atasnya telah didirikan rumah oleh Tergugat I. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat telah ada perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat, yaitu berupa menguasai tanah objek sengketa dan mendirikan Rumah di atasnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan unsur selanjutnya dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu unsur “Perbuatan tersebut melawan hukum”. Mengenai pengertian melawan hukum dalam ketentuan tersebut, dijelaskan dalam *Arrest Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 dalam kasus Cohen-Lindenbaum, yang menerangkan pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada perbuatan melanggar undang-undang, namun juga mencakup perbuatan-perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Apabila pengertian tersebut dihubungkan dengan dalil Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyebut Para Tergugat telah menguasai tanah objek sengketa, padahal tanah tersebut diklaim oleh Penggugat sebagai miliknya berdasarkan alat bukti surat P-2 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah NIB : 83/SPPF-ST/KD/SRG/03/2019 tertanggal 25 Maret 2019 atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebelumnya, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak yang sah atas tanah objek sengketa, dikarenakan bukti kepemilikannya didasarkan pada Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah NIB : 83/SPPF-ST/KD/SRG/03/2019 tertanggal 25 Maret 2019 atas nama Penggugat sedangkan di lain pihak Tergugat I dan Tergugat II juga memiliki bukti Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang atas objek sengketa berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Tergugat I Nomor: 699/SPPT-ST/KD/SRD/05/2008 tertanggal 15 Mei 2008 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Tergugat II Nomor: 700/SPPT-ST/KD/SRD/05/2008 tertanggal 15 Mei 2008, sedangkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Penggugat terbit pada tanggal 25 Maret 2019;

Menimbang, bahwa bukti kepemilikan Penggugat atas objek sengketa tanah didasarkan pada bukti P-2 Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah NIB : 83/SPPF-ST/KD/SRG/03/2019 tertanggal 25 Maret 2019 atas nama Penggugat tidak sesuai penerbitannya dengan Peraturan Bupati Tanah Bubu Nomor 58 Tahun 2017 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2016 Tentang Registrasi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah maka Majelis Hakim berpendapat bukti P-2 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Penggugat tidak dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak yang sah atas tanah objek sengketa. Di lain sisi Tergugat I mendirikan rumah dan Tergugat II menguasai objek sengketa berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Tergugat I Nomor: 699/SPPT-ST/KD/SRD/05/2008 tertanggal 15 Mei 2008 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Tergugat II Nomor: 700/SPPT-ST/KD/SRD/05/2008 tertanggal 15 Mei 2008, sehingga tidak ada unsur melawan hukum dalam perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa dikarenakan unsur melawan hukum dalam Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak terpenuhi, maka Para Tergugat tidak melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa karena unsur melawan hukum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak terpenuhi, maka unsur selanjutnya mengenai Perbuatan Melawan Hukum dalam ketentuan Pasal tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Majelis Hakim berpendapat seluruh petitum dalam gugatan Penggugat tidak lagi relevan untuk dipertimbangkan karena tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasar hukum, sehingga gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka seluruh alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak selain yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan-pertimbangan sebelumnya menjadi tidak relevan lagi sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dikarenakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat berada di pihak yang kalah, oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 192 ayat (1) Rbg., Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 283 RBg, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.752.000,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batulicin, pada hari Kamis, tanggal 13 Februari 2025, oleh kami, Andi Rachmad Sulistiyanto, S.H., M.Kn, sebagai Hakim Ketua, Domas Manalu, S.H dan Fendy Septian, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batulicin Nomor Pengadilan Negeri Batulicin tanggal 31 Juli 2024, putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 14 Februari 2025, telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum yang dilakukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim anggota tersebut dibantu oleh Dedy Aristiyanto, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Batulicin dan dokumen elektronik salinan penetapan tersebut telah disampaikan kepada Para Pihak dan mempublikasikannya untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Domas Manalu, S.H

Andi Rachmad Sulistiyanto,S.H.,M.Kn

Fendy Septian, S.H.

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Blh



Panitera Pengganti,

Dedy Aristiyanto, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Materai .....	:	Rp10.000,00;
3. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
4.....P	:	Rp50.000,00;
roses .....	:	
5.....P	:	Rp50.000,00;
NBP .....	:	
6.....P	:	Rp102.000,00;
anggilan .....	:	
7.....P	:	Rp1.500.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
Jumlah	:	Rp1.752.000,00;
( satu juta tujuh ratus lima puluh dua ribu )		