



**PUTUSAN
NOMOR 70/PDT/2018/PT KDI**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada Peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

- 1. RUSLAN ABDUL GANI BALU, BA**, lahir di Palarahi, tanggal 14 Juni 1946, Jenis Kelamin Laki-laki, bertempat tinggal di Jalan Sao-sao Nomor 274 F, RT 020/RW 004, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan PNS ; Selanjutnya disebut sebagai : **Pembanding I semula Tergugat I** ;
- 2. DARWIN**, lahir di Wawotobi, tanggal 28 Juli 1985, Jenis Kelamin Laki-laki, bertempat tinggal di Jalan Sao-sao RT. 020/RW 004, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia,, Kota Kendari, Agama Islam, Pekerjaan Peg. Honoror ; Selanjutnya disebut sebagai : **Pembanding II semula Tergugat II** ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : RAJABUL KARIM, SH., dan FITRIA SETIAWATI SUHARNO, S.H., Advokat dan Legal Consultan, beralamat di Jalan R. Suprpto Nomor 167, Kelurahan Tobua, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Agustus 2018 ;

L a w a n

MARDIANA, lahir di Kendari, tanggal 19 September 1960, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, bertempat tinggal di Jalan Sao-sao, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga ; Selanjutnya disebut sebagai: **Terbanding semula Penggugat** ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : YULIANA, SH, MH, Advokat & Legal Consultant, Berkantor di BTN Kendari Permai M2 Nomor 12, Kelurahan Padaleu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Desember 2017 ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tanggal 18 Oktober 2018 Nomor 70/Pen.Pdt/2018/PT.Kdi, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara perdata Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi yang dimohonkan banding, dan surat surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 Januari 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 23 Januari 2018 dalam Register Perkara Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi, telah mengajukan gugatan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat (MARDIANA) mempunyai tanah seluas kurang lebih 1.164 M² yang terletak di Jalan Sao-Sao, RT 020 RW 004, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, dengan batas-batas :

- Utara berbatas dengan : jalan;
- Timur berbatas dengan : tanah Mardiana (Penggugat);
- Selatan berbatas dengan : tanah Mina;
- Barat berbatas dengan : dengan Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Bahwa tanah Penggugat tersebut telah memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik 02432, tanggal 25-10-2012;

2. Bahwa dari tanah Penggugat seluas yang dijelaskan pada point 1 (satu) tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan menyerobot tanah milik Penggugat tersebut masing-masing seluas :

a. Tergugat I menyerobot dan menguasai tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 8X25 M² yang terletak di Jalan Sao-Sao, RT 020 RW 004 Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas tanah Mardiana;
- Sebelah Timur berbatas tanah Mardiana;
- Sebelah Selatan berbatas tanah Mina, Ismail Manginga;
- Sebelah Barat berbatas tanah Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Untuk selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

b. Tergugat II menyerobot dan menguasai tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 8X10 M² yang terletak di Jalan Sao-Sao, RT 020 RW 004 Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Tanah Mardiana yang di atasnya dibangun rumah papan milik Hariwidodo;
- Sebelah Timur tanah Mariudin/rumah kos;
- Sebelah Selatan tanah Mina;
- Sebelah Barat tanah mardiana yang dikuasai Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Selanjutnya disebut pula sebagai Obyek Sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada mulanya tanah sengketa tersebut adalah Milik Nyonya MINA, kemudian dialihkan atau dijual kepada Penggugat pada tanggal 3 Juli 2012. Bahwa sebelumnya Penggugat Juga pernah membeli tanah kepada MINA yang juga telah memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 0830 tanggal 11-02-2008 yang berdekatan dengan tanah sengketa tersebut;
4. Bahwa pada saat Penggugat melakukan pembelian tanah kepada Ny. MINA yang menjadi obyek sengketa saat ini, Tergugat I turut menandatangani sebagai saksi pada Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah antara Ny. Mina dan Ny. Mardiana tanggal 3 Juli 2012, demikian pula dengan batas-batas tanah dan luas tanah tersebut Tergugat I tidak mempermasalahkannya;
5. Bahwa Tergugat I pernah mengakui kepada MINA bahwa tanah yang di tempatinya adalah milik orang tua MINA dan Tergugat I mengakui pula belum memiliki surat-surat apapun di atas tanah rumah tempat tinggalnya;
6. Bahwa Tergugat II yang menguasai dan membangun rumah papan dan menempatkannya di atas tanah Penggugat juga tanpa alas hak dan awalnya hanya mengakui menumpang saja, hal ini diakui oleh Tergugat II sendiri pada saat Ny. Mina melapor di Polres Kendari 2013 dan pernyataan tersebut diakui kembali pada saat Penggugat melapor di POLDA SULTRA tahun 2017;
7. Bahwa kemudian pada tahun 2017 Penggugat hendak memagar kawat tanah miliknya dan dihalang-halangi oleh para Tergugat;
8. Bahwa atas tindakan Para Tergugat tersebut, Penggugat telah melaporkan kepada pemerintah untuk, diselesaikan secara kekeluargaan dan tidak berhasil dan hal ini sangat merugikan Penggugat;
9. Bahwa untuk menetralsisir hak-hak dan kepentingan Penggugat pada tanah sengketa, maka sangat berdasar hukum apabila tanah obyek sengketa dimaksud diletakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) secara sah dan berharga;
10. Bahwa oleh karena di atas tanah sengketa terdapat pagar Tergugat I dan rumah papan yang yang didirikan Tergugat II, untuk itu agar dipaksa untuk dibongkar pagar dan rumah papan tersebut atau mengosongkan tanah obyek sengketa;
11. Bahwa pula untuk menjamin para Tergugat mau melaksanakan putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, Penggugat mohon kepada Pengadilan agar menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu

Halaman 3 dari 17 halaman PUTUSAN NOMOR 70/PDT/2018/PT KDI



juta rupiah) setiap harinya apabila para Tergugat I dan Tergugat II terlambat memenuhi isi putusan dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar berkenan menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan bahwa tanah obyek sengketa adalah sah milik Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan/mengembalikan tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Sao-Sao, RT. 020 RW. 004, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, yang masing-masing dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu :
 - a. Tergugat I menguasai seluas kurang lebih 8x25 M² dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatas tanah Mardiana;
 - Sebelah Timur berbatas tanah Mardiana;
 - Sebelah Selatan berbatas tanah Mina, Ismail Manginga;
 - Sebelah Barat berbatas Ruslan Abdul Gani Balu, BA;
 - b. Tergugat II menguasai seluas kurang lebih 8X10 M² dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara Tanah Mardiana yang dibangun rumah papan milik Hariwidodo;
 - Sebelah Timur tanah Mariudin/rumah kos;
 - Sebelah Selatan tanah Mina;
 - Sebelah Barat tanah Mardiana yang dikuasai Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Kepada Penggugat sebagai Pemilik yang sah tanpa ikatan apapun;

4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun itu untuk membongkar/mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat;
5. Menyatakan sita jaminan atas obyek tanah sengketa adalah sah dan berharga;
6. Menghukum Tergugat I Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I, Tergugat II terlambat memenuhi isi putusan dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul selama pemeriksaan perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban tertanggal 14 Maret 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Tergugat II, karena Penggugat dengan Tergugat II tidak pernah ada suatu hubungan hukum, pendapat kami sesuai dengan :

- 1.1. Putusan Mahkamah Agung RI. **Tanggal 7 Juli 1971 No. 294/K/Sip/1971** yang menyatakan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang punya hubungan hukum dan kepentingan hukum;

- 1.2. Putusan Mahkamah Agung RI. **Tanggal 21-8-1974 No.565 K/Sip/1973**, dalam perkara Oen Nai Tjie lawan Ny. Janda Tjoe Win Nio, Said bin Salam, Gubernur Kepala Daerah Khusus ibu Kota Jakarta Raya, qq jawatan pekerjaan umum;

Dengan susunan majelis :1. Dr.R.santoso Poedjosoebroto, S.H, 2.

Sri Widodojato Wiratmo, S.H, 3. Busthul Arifin, SH yang menyatakan bahwa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah tidak jelas;

- 1.3. Prof. Dr.Sudikno Mertokusumo, S.H dalam bukunya hukum acara perdata Indonesia (hal.33 dst) menyatakan antara lain : "orang yang mengajukan tuntutan hak bertujuan untuk memperoleh perlindungan hak dan perlindungan hukum" kiranya sudah selayaknya apa bila disyaratkan adanya kepentingan untuk mengajukan tuntutan hak, selanjutnya Prof.Dr.Sudikno Mertokusumo, S.H, bahwa seseorang yang tidak punya kepentingan mengajukan tuntutan hak, tidak setiap kepentingan diterima sebagai dasar mengajukan tuntutan hak di Pengadilan;

Dari Putusan Mahkamah Agung di atas dan pendapat Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H, dapat ditarik beberapa syarat yang sangat penting yaitu :

Halaman 5 dari 17 halaman PUTUSAN NOMOR 70/PDT/2018/PT KDI

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)



- a. Orang yang berhak menggugat adalah hanyalah orang yang mempunyai kepentingan sebagai akibat dari suatu hubungan hukum;
- b. Orang yang boleh menggugat hanyalah orang yang kedudukan hukumnya atau atau kedudukan orangnya harus jelas apakah sebagai orang yang berhak atau tidak, kalau tidak berhak bagaimana mungkin gugatan bisa diterima;

Dalam perkara incasu Penggugat tidak jelas kedudukan hukumnya sebagai orang yang berhak untuk menggugat hal ini disebabkan :

"Penggugat sewaktu membeli lokasi tanah (obyek sengketa saat ini) seharusnya melihat situasi apakah obyek yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Nyonya MINA apakah milik atau dikuasai oleh orang lain atau bukan, sebab apabila Penggugat membeli lokasi milik bukan milik penjual maka penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk mengajukan gugatan kepada orang lain yang menguasai obyek sengketa saat ini sehingga sangat jelas bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I (pemilik obyek sengketa)saat ini tidak ada hubungan hukum.

2. Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat dikumulasikan antara Tergugat I dan Tergugat II, gugatan untuk Tergugat II harus berdiri sendiri karena kepentingannya berbeda-beda serta tidak ada hubungannya antara tergugat I dengan Tergugat II, harus digugat satu persatu secara terpisah, lagi pula lokasi tanah sengketa (obyek gugatan Penggugat saat ini) keseluruhan terpisah yaitu Oleh karena itu kumulasi gugatan dalam perkara a quo tidak diperbolehkan menurut hukum, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.343 K/Sip/1975** dalam perkara H. Muhamad Arsad Daut lawan Mama Hamid dan kawan-kawan tersebut menyatakan bahwa **"antara Tergugat I dengan tergugat ada hubungannya satu dengan yang lainnya tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan seharusnya mereka harus digugat satu persatu secara terpisah, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima"**;
3. Bahwa gugatan penggugat sangat tidak jelas (Obscur libel) yana mana dalam posita gugatan penggugat menyatakan bahwa tergugat I menyerobot tanah milik penggugat seluas kurang lebih 8x25 M2



sementara tergugat I tidak pernah bertambah semenjak Tergugat I menempati lokasi dari 39 tahun yang lalu sampai sekarang sehingga objek gugatan tidak jelas apakah gugatan perbuatan melawan hukum, perbuatan melanggar hukum ataukah perbuatan penyerobotan.

4. Bahwa gugatan penggugat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan tidak dapat diterima karena Tergugat I mengolah tanah tersebut sudah 39 tahun yang lalu, mengapa sekarang ini baru menggugat?
5. Bahwa Selain tergugat I dan Tergugat II dalam obyek sengketa masih ada pihak-pihak yang tidak diikutsertakan dalam gugatan yang masing-masing, SUDIRMAN, MAHMUD, H. JASMIN dan ABIDIN;

II. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan penggugat dalam gugatannya kecuali apa yang diakui secara tegas;
- Bahwa apa yang dikemukakan oleh penggugat adalah tidak benar, supaya majelis hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil penggugat, dengan ini tergugat II mengemukakan hal-hal sebenarnya sebagai berikut :
 1. Bahwa tindakan Penggugat menggugat tergugat I di Pengadilan merupakan serangan resmi terhadap hak milik tergugat I atas sebidang tanah melalui jalur hukum dan ini sangat merugikan tergugat I;
 2. Bahwa penerbitan sertifikat hak milik Nomor 02432 tertanggal 25 Oktober 2012 adalah cacat hukum karena proses penerbitan sertifikat dilakukan secara diam-diam oleh penggugat dan tidak pernah dilakukan pemasangan papan pengumuman oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, sehingga penerbitan sertifikat telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dan lebih aneh badan pertanahan nasional kota Kendari melakukan pengukuran pemetaan titik koordinat dilakukan setelah sertifikat No. 02432 tertanggal 25 Oktober 2012 keluar;
 3. Bahwa tidak benar gugatan penggugat tergugat I menyerobot tanah milik penggugat seluas 8 x12 M² yang terletak di Jalan Sao-sao RT/RW 020/004, Kel. Bende, Kec. Kadia, Kota Kendari, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatas dengan jalan;



- Timur berbatas dengan MARDIANA;
- Selatan berbatas dengan MINA, ismail manginga;
- Barat berbatas dengan Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Yang benar dalah Tergugat I tidak pernah menyerobot tanah milik Penggugat justru penggugatlah yang menyerobot tanah milik Tergugat I lagi pula tergugat I tidak pernah memiliki tanah yang berbatasan langsung dengan penggugat yang mana tanah milik tergugat I pada bahagian timur berbatas dengan SUDIRMAN, MAHMUD dan ABIDIN.

4. Bahwa gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya pada poin 3 yang menyatakan bahwa tanah sengketa pada awalnya milik nyonya MINA adalah sangat mengada-mengada karena sejak Tergugat I menempati dan menguasai tanah miliknya sejak tahun 1979 sampai dengan sekarang ini, Tergugat I tidak pernah melihat nyonya Mina menguasai maupun memiliki tanah pada obyek sengketa.;
5. Bahwa sebelum penggugat membeli tanah yang menjadi obyek sengketa saat ini, Nyonya mina tidak pernah mengklaim bahwa tanah yang dikuasai oleh tergugat I adalah miliknya padahal tergugat I cukup lama menguasai tanah obyek sengketa dan mengapa nanti setelah dibeli dengan penggugat baru penggugat menyatakan bahwa obyek sengketa adalah awalnya milik Nyonya Mina sehingga pernyataan Penggugat tersebut sama sekali tidak berdasar hukum,;
6. Bahwa Penggugat dan kuasa hukumnya sangat mengada-ada yang bahwa tanah yang ditempatinya adalah milik orangtua Mina dan siapa nama orangtua Mina yang Penggugat maksud? Apakah orang tua kandung, orang tua angkat atau orang tua tiri (bapak tiri)? Sebab tergugat I tidak pernah membeli tanah dari orang tua Nyonya Mina dan bagaimana pula Tergugat I tidak memiliki surat-surat sedangkan tergugat I telah lama tinggal dan menguasai tanah miliknya;
7. Mohon Majelis Hakim agar Tergugat I dilindungi kepentingan haknya yang telah mengolah tanah kurang lebih selama 39 tahun dan selama itu tidak pernah ada gugatan atau tuntutan

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan tersebut diatas, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenaan untuk memutuskan sebagai berikut :

- I. Dalam eksepsi :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya;
 2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
 3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;
- II. Dalam pokok perkara :
1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
 2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa bukanlah tanah milik Penggugat;
 3. Menyatakan menurut hukum Penggugat tidak berhak atas tanah milik Tergugat II;
 4. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**);

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat II melalui Kuasanya atas gugatan Penggugat tersebut diatas telah mengajukan Jawaban tertanggal 14 Maret 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Tergugat II, karena Penggugat dengan Tergugat II tidak pernah ada suatu hubungan hukum, pendapat kami sesuai dengan :
 - 1.1. Putusan Mahkamah Agung RI **Tanggal 7 Juli 1971 No. 294/K/Sip/1971** yang menyatakan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang punya hubungan hukum dan kepentingan hukum;
 - 1.2. Putusan Mahkamah Agung RI **Tanggal 21-8-1974 No. 565 K/Sip/1973**, dalam perkara Oen Nai Tjie lawan Ny. Janda Tjoe Win Nio, Said bin Salam, Gubernur Kepala Daerah Khusus ibu Kota Jakarta Raya, qq jawatan pekerjaan umum;

Dengan susunan Majelis : 1. Dr.R.santoso Poedjosebroto, S.H, 2. Sri Widodo Wiratmo, S.H, 3. Busthul Arifin, S.H yang menyatakan bahwa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah tidak jelas;

- 1.3. Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H dalam bukunya hukum acara perdata Indonesia (hal.33 dst) menyatakan antara lain : "orang yang mengajukan tuntutan hak bertujuan untuk memperoleh perlindungan hak dan perlindungan hukum" kiranya sudah selayaknya apa bila disyaratkan adanya kepentingan untuk mengajukan tuntutan hak,

Halaman 9 dari 17 halaman PUTUSAN NOMOR 70/PDT/2018/PT KDI



selanjutnya Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H, bahwa seseorang yang tidak punya kepentingan mengajukan tuntutan hak, tidak setiap kepentingan diterima sebagai dasar mengajukan tuntutan hak di Pengadilan

Dari Putusan Mahkamah Agung di atas dan pendapat Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H, dapat ditarik beberapa syarat yang sangat penting yaitu :

- a. Orang yang berhak menggugat adalah hanyalah orang yang mempunyai kepentingan sebagai akibat dari suatu hubungan hukum;
 - b. Orang yang boleh menggugat hanyalah orang yang kedudukan hukumnya atau atau kedudukan orangnya harus jelas apakah sebagai orang yang berhak atau tidak, kalau tidak berhak bagaimana mungkin gugatan bisa diterima;
2. Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat dikumulasikan antara Tergugat I dan Tergugat II, gugatan untuk Tergugat II harus berdiri sendiri karena kepentingannya berbeda-beda serta tidak ada hubungannya antara tergugat I dengan Tergugat II, harus digugat satu persatu secara terpisah, lagi pula lokasi tanah sengketa (obyek gugatan Penggugat saat ini) keseluruhan terpisah yaitu Oleh karena itu kumulasi gugatan dalam perkara a quo tidak diperbolehkan menurut hukum, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 343 K/Sip/1975** dalam perkara H. Muhamad Arsad Daut lawan Mama Hamid dan kawan-kawan tersebut menyatakan bahwa **"antara Tergugat I dengan tergugat ada hubungannya satu dengan yang lainnya tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan seharusnya mereka harus digugat satu persatu secara terpisah, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima";**
3. Bahwa gugatan penggugat sangat tidak jelas (Obscur libel) yana mana dalam posita gugatan penggugat menyatakan bahwa tergugat II menyerobot tanah milik penggugat seluas kurang lebih 8x10 M2 sementara tergugat II tidak pernah menguasai dan menyerobot tanah milik penggugat karena tergugat hanya menumpang tinggal yang disuruh oleh ABIDIN (pemilik tanah) yang tidak di ikutkan dalam gugatan



sehingga gugatan tidak kedudukan hukum tergugat II, sehingga gugatan penggugat tidak dapat diterima;

4. Selain tergugat I dan Tergugat II dalam obyek sengketa masih ada pihak-pihak yang tidak diikutsertakan dalam gugatan yang masing-masing, SUDIRMAN, MAHMUD, H. JASMIN dan ABIDIN;

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan penggugat dalam gugatannya kecualiapa yang diakui secara tegas;
- Bahwa apa yang dikemukakan oleh penggugat adalah tidak benar, supaya majelis hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil penggugat, dengan ini tergugat II mengemukakan hal-hal sebenarnya sebagai berikut :

1. Bahwa tindakan Penggugat menggugat tergugat II di Pengadilan adalah tidak berdasar sebab tergugat II bukan pemilik objek sengketa melainkan ABIDIN selaku pemilik yang tidak dikutkan dalam gugatan;
2. Bahwa tidak benar gugatan penggugat tergugat II menyerobot tanah milik penggugat seluas 8x12 M² yang terletak di Jalan Sao-sao RT/RW 020/004, Kel. Bende, Kec. Kadia, Kota Kendari, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatas dengan Mardiana yang di atasnya dibangun rumah papan milik Hariwidodo;
 - Timur berbatas dengan MARIUDIN/rumah kos;
 - Selatan berbatas dengan MINA;
 - Barat berbatas dengan tanah mardiana yang dikuasai Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Yang benar dalah Tergugat II tidak pernah menyerobot tanah milik Penggugat justru Penggugatlah yang tiba-tiba mensertifikatkan tanah milik ABIDIN (pemilik obyek sengketa) secara sembunyi-sembunyi lagi pula batas-batas tanah ABIDIN yang ditempati tergugat II pada bahagian :

- Utara dengan Mahmud;
- Timur dengan Mariudin/rumah kos;
- Selatan berbatas dengan Haruna Samrin;
- Barat berbatas dengan Ruslan Abdul Gani, BA;



3. Bahwa gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya pada poin 3 yang menyatakan bahwa tanah sengketa pada awalnya milik nyonya MINA adalah sangat mengada-mengada karena sejak Tergugat II tinggal di obyek sengketa sampai dengan munculnya gugatan ini, tidak ada yang mengkalim;
4. Bahwa secara fisik lokasi tanah yang menjadi obyek sengketa dikuasai oleh oleh ABIDIN yang tidak diikut sertakan dalam gugatan ini sebagai pemilik;

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan tersebut diatas, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenaan untuk memutuskan sebagai berikut :

III. Dalam eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

IV. Dalam pokok perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa bukanlah tanah milik Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat tidak berhak atas tanah milik Tergugat II;
4. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Pengadilan Negeri Kendari telah menjatuhkan putusan dengan Nomor Perkara 19/Pdt.G/2018/PN.Kdi, tanggal 13 Agustus 2018, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah sah milik Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan/mengembalikan tanah obyek sengketa yang



terletak di Jalan Sao-Sao, RT. 020 RW. 004, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, yang masing-masing dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu :

- a. Tergugat I menguasai seluas kurang lebih 8x25 M² dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatas tanah Mardiana;
 - Sebelah Timur berbatas tanah Mardiana;
 - Sebelah Selatan berbatas tanah Mina, Ismail Manginga;
 - Sebelah Barat berbatas Ruslan Abdul Gani Balu, BA;
- b. Tergugat II menguasai seluas kurang lebih 8X10 M² dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara Tanah Mardiana yang dibangun rumah papan milik Hariwidodo;
 - Sebelah Timur tanah Mariudin/rumah kos;
 - Sebelah Selatan tanah Mina;
 - Sebelah Barat tanah Mardiana yang dikuasai Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Kepada Penggugat sebagai Pemilik yang sah tanpa ikatan apapun;

4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun itu untuk membongkar/mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul sehubungan dengan adanya gugatan ini dan hingga kini ditaksir sebesar Rp2.296.000,00 (Dua Juta Dua Ratus Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Kdi, tanggal 20 Agustus 2018, yang dibuat oleh I GUSTI M.K ARIPUTRA, SH, selaku Plt. Panitera Pengadilan Negeri Kendari, menerangkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasanya, telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Kdi, tanggal 13 Agustus 2018, dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat melalui Kuasanya selaku Terbanding, pada tanggal 27 Agustus 2018 ;

Menimbang, bahwa atas pernyataan permohonan banding tersebut, baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak mengajukan Memori Banding ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Kdi, oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kendari telah memberitahukan baik kepada Para Pemanding semula Tergugat I dan II pada tanggal 2 Oktober 2018 maupun kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding semula Penggugat pada tanggal 3 Oktober 2018, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pemanding semula Tergugat I, dan Tergugat II, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara Nomor 70/Pdt/2018/PT.KDI beserta surat-surat yang terlampir, serta mempelajari turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 13 Agustus 2018, Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Kdi, maka Pengadilan Tinggi akan memberikan pendapat atau pertimbangan hukum atas permohonan banding dari Para Pemanding semula Tergugat I, dan II sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dimana dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim telah menolak seluruh eksepsi yang diajukan baik oleh Tergugat I maupun oleh Tergugat II, maka setelah Pengadilan Tinggi mempelajari seluruh eksepsi dari Para Pemanding semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, Pengadilan Tinggi dalam hal ini dapat menyetujui terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menolak eksepsi Para Tergugat tersebut, sehingga Majelis Hakim Banding mengambil alih semua pertimbangan dalam eksepsi tersebut dan selanjutnya menyatakan eksepsi dari Para Pemanding semula Tergugat I dan II, haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa namun demikian terlepas dari eksepsi-eksepsi yang diajukan Para Pemanding semula Tergugat I dan II tersebut diatas, Majelis Hakim Banding setelah mempelajari substansi gugatan Penggugat, juga akan mempertimbangkan tentang pihak-pihak dalam perkara a quo, utamanya *subyek hukum yang harus didudukkan sebagai Tergugat* berkaitan dengan materi gugatan Penggugat tersebut, apakah cukup Tergugat I dan Tergugat II saja yang harus digugat dalam perkara a quo, adakah pihak lain selain dari Tergugat I dan II juga harus ***turut dijadikan pihak*** dalam perkara a quo mengingat adanya keterkaitan (hubungan hukum) dengan tanah sengketa tersebut ;

Halaman 14 dari 17 halaman PUTUSAN NOMOR 70/PDT/2018/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dalil gugatan Terbanding semula Penggugat, dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan baik saksi-saksi dari Terbanding semula Penggugat maupun saksi dari Pemanding semula Para Tergugat, Majelis Hakim Banding mendapati adanya keterangan antara lain sebagai berikut :

- Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Ny.MINA atas tanah sengketa terjadi pada tahun 2012, atau tepatnya tanggal 3 Juli 2012 ;
- Bahwa sesuai keterangan saksi Para Pemanding semula Para Tergugat, jauh sebelum tanah sengketa tersebut dibeli oleh Penggugat, Tergugat I sudah bertempat tinggal di lokasi tanah tersebut dan tinggalnya berbatasan dengan tanah sengketa, demikian juga Tergugat II sudah tinggal diatas tanah sengketa sebelum tanah tersebut dibeli oleh Penggugat ;
- Bahwa selama tanah sengketa tersebut belum dijual kepada pihak Penggugat, Ny. MINA selaku pemilik asal tanah sengketa tidak pernah mempersoalkan keberadaan Tergugat I dan II dilokasi tanah sengketa, (kalaupun Tergugat I dan II pernah dilaporkan ke Kepolisian, sampai sekarangpun kasusnya belum jelas) ;
- Bahwa setelah tanah tersebut dibeli dan dikuasai oleh Penggugat dan kemudian terbit Sertifikat atas nama Penggugat, barulah timbul permasalahan dengan Para Tergugat terutama permasalahan tentang batas tanah sengketa ;
- Bahwa oleh karena keberadaan Para Tergugat tinggal dilokasi tanah sengketa sudah ada sebelum tanah sengketa tersebut dijual oleh Ny. MINA kepada Penggugat maka untuk memperjelas alas hak apa Para Tergugat tinggal di lokasi tanah sengketa, dan sejauh mana batas-batas tanah sengketa yang dijual Ny. MINA kepada Penggugat, semestinya Ny. MINA selaku pemilik asal tanah sengketa juga harus didudukkan sebagai pihak dalam perkara aquo, terlebih lagi sebelum dijual kepada Penggugat tanah tersebut belum bersertifikat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sekarang Terbanding dalam gugatannya hanya mendudukan RUSLAN ABDUL GANI BALU, BA, dan DARWIN saja sebagai pihak Tergugat-Tergugat, maka dalam gugatan tersebut dengan demikian terdapat cacat formil, yaitu adanya kekurangan pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak mengikut sertakan pihak pemilik tanah (Ny. MINA) sebagai Tergugat dalam perkara a quo ;

Halaman 15 dari 17 halaman PUTUSAN NOMOR 70/PDT/2018/PT KDI

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 bertolak dari adanya kekurangan pihak tersebut, maka sebagai konsekuensi hukumnya Majelis Hakim Banding tidak akan memeriksa terhadap Pokok Perkaranya dan gugatan yang demikian itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana terurai diatas, maka Pengadilan Tinggi dengan demikian tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang telah mengabulkan gugatan Penggugat, oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Kdi, tanggal 13 Agustus 2018 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat sekarang Terbanding telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat sekarang Terbanding ada dipihak yang kalah sehingga sepatutnya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Ketentuan RBg. dan Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Penggugat semula Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Kdi, tanggal 13 Agustus 2018 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan gugatan Penggugat sekarang Terbanding tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat sekarang Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, pada hari: **Senin, Tanggal 26 Nopember 2018**, oleh kami **MUJAHRI, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **SUGENG**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.H., dan FERDINANDUS, S.H., masing masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara NOMOR 70/PEN.PDT/2018/PT.KDI tanggal 18 Oktober 2018. Putusan tersebut pada hari : **Rabu, Tanggal 5 Desember 2018** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut,serta **GARITING HENDRAWINATA, S.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

Ttd.

SUGENG, S.H, M.H,

Ttd

FERDINANDUS, S.H

HAKIM KETUA

Ttd.

MUJAHRI, S.H.,

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

GARITNG HENDRAWINATA, S.H.

Perincian biaya perkara :

- Redaksi :Rp 5.000,-
- Meterai :Rp 6.000,-
- Adm./Pemberkasan :Rp139.000,-
- Jumlah :Rp.150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Turunan Putusan Sesuai dengan Aslinya

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara

Panitera,

RAHMAT LAGAN, S.H., M.Hum.

NIP.19610420 198411 1 001