



PUTUSAN

Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**CELINA TOTASIK**, bertempat tinggal di Jalan Malik I/7, RT/RW 001/005, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dasyat Rengga, S.H., Advokat pada Kantor Advokat Dasyat Rengga, S.H. & Rekan yang beralamat di Jalan Gembol Nomor 77 Kendari, Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2024, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

l a w a n

**MARTHEN MINGGU**, bertempat tinggal di Jalan Bunga Seroja II, RT/RW 06/02, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nderal Almalik, S.H.,M.H., Advokat pada Kantor Advokat Nderal Almalik & Rekan yang beralamat di Desa Tabanggele, Kecamatan Anggalomoare, Kabupaten Konawe, Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Februari 2025, selanjutnya disebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;  
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 15 November 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 19 November 2024 dengan Nomor Register 117/Pdt.G/2024/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah seluas 300 meter persegi berdasarkan sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Kepala

Halaman 1 dari 11 Putusan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kabupaten Kendari tanggal 16 Desember 1989  
Nomor Hak Milik 863;

2. Bahwa tanah tersebut terletak di Jalan Bunga Seroja II RT 06 RW 02 Kelurahan Lahundape Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari dengan batas:

Sebelah Utara berbatas dengan tanah : Mariana;  
Sebelah Selatan berbatas dengan tanah : Yucho Cristian;  
Sebelah Timur berbatas dengan tanah : Jalan Bunga Seroja II;  
Sebelah Barat berbatas dengan tanah : Marthen Minggu;

3. Bahwa Tergugat telah membangun sebuah rumah papan dengan melewati dan menyerobot tanah milik Penggugat seluas 3 x 15 meter tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat;
4. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah berkali-kali menemui Tergugat untuk mengosongkan tanah yang menjadi obyek sengketa, menemui Kepala Kelurahan Lahundape dan Badan Pertanahan Kota Kendari untuk memediasi penyerobotan tanah yang terjadi;
5. Bahwa Tergugat mengetahui atau setidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku karena jelas mengambil hak orang lain sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas dengan ini Penggugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari berkenan memanggil kedua belah pihak untuk didengar dan diperiksa dimuka persidangan pada hari yang ditetapkan untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan putusan yang berbunyi:

Primair:

1. Menyatakan menerima dan secara sah mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa lahan yang menjadi obyek sengketa adalah hak milik yang sah dari Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan obyek sengketa persis sama pada saat Tergugat masuk menyerobot tanah Penggugat;

Halaman 2 dari 11 Putusan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN 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)

Halaman 2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, banding, dan kasasi;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

ATAU

Subsida:

Jika Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang patut dan adil (ex aequo et bone);

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

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sulasmy Tri Juniarty, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Januari 2025, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat tidak memberikan jawaban;

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

- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Celina Totasik dengan NIK 7471017010440001, selanjutnya diberi tanda P-1;
- Fotokopi Surat Keterangan No. 38/LK/VI/79 tanggal 25 Mei 1979, selanjutnya diberi tanda P-2;

Halaman 3 dari 11 Putusan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Akta Jual Beli No. 112/Kdi/VIII/1979 tanggal 8 Agustus 1979, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 863 dan Gambar Situasi No. 747/1987, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi SPPT PBB Tahun 2022 atas nama Celina Totasik, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi *Print Out* Peta Interaktif BHUMI ATR/BPN, selanjutnya diberi tanda P-6;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Penggugat di persidangan berupa surat bertanda P-1 sampai dengan P-6 telah dibubuhi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya ternyata cocok, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan tersebut, Majelis Hakim telah melakukan validasi dalam sistem *e-court* dan hal tersebut bersesuaian dengan bukti-bukti tersebut;

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

1. Saksi **Kristoforus Sai Woge**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat, tidak ada hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat;
  - Bahwa Saksi mengetahui bahwa masalah Penggugat dengan Tergugat adalah terkait tanah;
  - Bahwa Saksi kenal dengan istri Tergugat;
  - Bahwa Saksi mengetahui letak objek sengketa di Jalan Seroja;
  - Bahwa Saksi pernah ke objek sengketa bersama Penggugat;
  - Bahwa Saksi bertemu dengan istri Tergugat pada waktu Saksi ke objek sengketa bersama Penggugat;
  - Bahwa Saksi bertemu di objek sengketa, kemudian Saksi mengambil inisiatif sendiri melakukan pengukuran dari pihak Tergugat dan sempat baku ribut;
  - Bahwa setahu Saksi pada waktu itu ada bangunan semi permanen milik Penggugat di objek sengketa;
  - Bahwa yang menguasai objek sengketa sekarang adalah Penggugat;

Halaman 4 dari 11 Putusan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui yang menguasai objek sengketa sekarang adalah Penggugat dari cerita Penggugat pada Saksi;
- Bahwa Saksi melihat sertifikat Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat memperoleh objek sengketa dengan cara membeli, tapi Saksi tidak tahu kapan Penggugat membelinya;
- Bahwa setahu Saksi luas objek sengketa 15 x 22 meter;

2. Saksi **Hendrik FL**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan kerja dengannya;
- Bahwa Saksi yang membersihkan di objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi, ada bangunan dengan ukuran 3 x 15 meter di objek sengketa;
- Bahwa yang menguasai bangunan tersebut yaitu Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu ukuran tanah Penggugat yaitu 15 x 22 meter;
- Bahwa Saksi tidak tahu darimana Tergugat memperoleh tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, yang menempati objek sengketa sekarang adalah Tergugat dan sebagian juga Penggugat;
- Bahwa ada batas antara Penggugat dan Tergugat di objek sengketa yaitu pagar dari Penggugat;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00918 Tahun 1992, selanjutnya diberi tanda T-1A;
2. Fotokopi dari kopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00918 Tahun 1992, selanjutnya diberi tanda T-1B;
3. Fotokopi SPPT PBB Tahun 2022 atas nama Marten Minggu, selanjutnya diberi tanda T-2;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Tergugat di persidangan berupa T-1A sampai dengan T-2 telah dibubuhi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya ternyata cocok, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan tersebut, Majelis Hakim telah melakukan validasi dalam sistem *e-court* dan hal tersebut bersesuaian dengan bukti-bukti tersebut;

Halaman 5 dari 11 Putusan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Andarias Sumule**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat, tidak kenal dengan Penggugat dan mempunyai hubungan keluarga dengan Tergugat tetapi tidak mempunyai hubungan kerja dengannya;
  - Bahwa setahu Saksi, letak objek sengketa ada di Kemaraya;
  - Bahwa Saksi tidak tahu persis tanahnya Penggugat;
  - Bahwa setahu Saksi, tanah Tergugat berbatasan langsung di bagian Timur dengan Penggugat;
  - Bahwa setahu Saksi, rumah sudah ada di atas objek sengketa sejak tahun 1985;
  - Bahwa pada waktu itu Penggugat tidak keberatan ada rumah di situ;
  - Bahwa Saksi terakhir kali melihat objek sengketa tahun 2024, dan sekarang ada pondasi yang buat Penggugat;
  - Bahwa hubungan Saksi dengan Tergugat sepupu saudara angkat;
  - Bahwa pada waktu tahun 1985 belum ada jalan di objek sengketa;
  - Bahwa Saksi meninggalkan lokasi objek sengketa tahun 1990an;
  - Bahwa Saksi tinggal dengan Tergugat sejak tahun 1985 sampai dengan tahun 1986;
  - Bahwa Saksi tidak kenal Saudara Mariana;
  - Bahwa Saksi tidak tahu tanah dari Saudara Mariana Tergugat yang membeli;
  - Bahwa Saksi pernah melihat gambar atau petanya di kantor pertanahan, untuk sertifikat Saksi tidak tahu;
  - Bahwa Saksi tidak tahu tanah Tergugat selain objek sengketa;
  - Bahwa Saksi tidak pernah bertanya kepada Tergugat terkait dengan surat-surat tanahnya;
  - Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada pembebasan tanah untuk Jalan Seroja;
  - Bahwa Saksi tahu batas-batas objek sengketa yaitu Utara berbatas dengan Mariana, Selatan berbatas dengan Yucho Cristian, sebelah Timur dengan Ibu Serlin dan sebelah Barat Saksi tidak tahu;
  - Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah objek sengketa
2. Saksi **Muslimin D**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 6 dari 11 Putusan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, kenal dengan Tergugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan kerja dengannya;
- Bahwa Saksi adalah mantan Ketua RT di sekitar objek sengketa;
- Bahwa Saksi menjadi Ketua RT sejak tahun 2020 sampai dengan tahun 2024;
- Bahwa Saksi tinggal di sekitar objek sengketa sejak tahun 1986;
- Bahwa setahu Saksi rumah Tergugat sejak tahun 1986 sudah ada di objek sengketa;
- Bahwa Saksi pernah mendengar ada sengketa antara Penggugat dan Tergugat di tahun 2024;
- Bahwa luas tanah Tergugat 15 x 20 meter, Ibu Serlin yang sampaikan kepada Saksi;
- Bahwa pada waktu itu belum ada pengukuran tanah;
- Bahwa setahu Saksi pernah ada dari Pertanahan turun, Saksi juga ikut hadir pada waktu itu;
- Bahwa yang dilakukan Pertanahan hanya pengukuran batas-batas objek sengketa;
- Bahwa pada waktu itu ada Penggugat dan Tergugat yang menyaksikan pengukuran tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu hasil pengukuran waktu itu karena langsung bubar;
- Bahwa setahu Saksi di tahun 1986 masih di sekitar objek sengketa masih rawa-rawa dan jalan pun belum ada;
- Bahwa Saksi sebagai RT 06 di Kelurahan Lahundape;
- Bahwa setahu Saksi objek sengketa dulunya masuk wilayah Kemaraya dan belum ada jalan seperti sekarang ini;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan tanah objek sengketa kurang lebih 500 meter;
- Bahwa Saksi baru tahu di objek sengketa ada tanahnya Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi yang meminta untuk pengukuran tanah di objek sengketa Saudara Serlina;
- Bahwa pada waktu itu alat yang digunakan menggunakan floting dari Pertanahan;
- Bahwa titik nolnya pengukuran dari jalan ke belakang;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa Tergugat bersengketa dengan Yucho Cristian;

Halaman 7 dari 11 Putusan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak dengar ada yang keberatan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa waktu dilakukan pengukuran oleh Pertanahan ada Penggugat;

Menimbang bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 180 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka Majelis Hakim bersama dengan para pihak telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*descentelplaatselijke opnemning en onderzoek*) pada hari Jum'at tanggal 7 Februari 2025 sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara elektronik pada tanggal 21 Maret 2025 yang selengkapya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini, sedangkan Kuasa Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan cara Tergugat telah membangun sebuah rumah papan dengan melewati dan menyerobot tanah milik Penggugat seluas 3 x 15 meter tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat;

Menimbang bahwa Tergugat tidak mengajukan jawaban baik lisan maupun tertulis, dan hanya mengajukan alat bukti surat serta saksi-saksi untuk didengar keterangannya;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa dalam perkara perdata yang diajukan ke pengadilan, setidaknya terdapat 2 (dua) pihak yang saling bersengketa, yakni pihak Penggugat dan Tergugat. Penggugat adalah orang atau pihak yang merasa

Halaman 8 dari 11 Putusan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Kdi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirugikan haknya oleh orang atau pihak lain sedangkan Tergugat adalah orang atau pihak yang dianggap telah merugikan hak orang atau pihak lain. Tetapi dalam hal-hal tertentu, secara kasuistik ada pihak yang dikenal dengan Turut Tergugat. Turut Tergugat adalah orang atau pihak yang tidak berkepentingan langsung dalam suatu perkara tetapi ada sangkut pautnya dengan pihak atau objek perkara yang bersangkutan;

Menimbang bahwa Penggugat dalam perkara ini mengajukan alat bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 863 dan Gambar Situasi No. 747/1987 (alat bukti P-4) dan Tergugat pun mengajukan alat bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00918 Tahun 1992 (alat bukti T-1B);

Menimbang bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 7 Februari 2025 dan dari Pemeriksaan Setempat tersebut diperoleh fakta bahwa objek sengketa berada di Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari dan di dalam lokasi objek sengketa terdapat rumah semi permanen yang dikuasai oleh Tergugat dan ada batas pohon mangga;

Menimbang bahwa baik Penggugat dan Tergugat sama-sama mempunyai alat bukti surat berupa sertifikat sebagai dasar penguasaannya atas objek perkara;

Menimbang bahwa pada salah satu petitum yang diajukan oleh Penggugat meminta pengadilan untuk menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu;

Menimbang bahwa pada dasarnya Penggugat mempunyai kebebasan untuk menarik pihak-pihak yang akan diikutsertakan dalam suatu perkara. Hal ini sejalan dengan kaidah Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 dimana Penggugat berhak atau memiliki kewenangan untuk menentukan subjek hukum yang hendak digugatnya;

Menimbang bahwa Surat Edaran Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA Nomor 10 Tahun 2020), dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata mengatur tentang Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah, dimana Angka 1 Huruf d menyatakan "Kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa, antara lain:

- 1) Jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak, atau;

Halaman 9 dari 11 Putusan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak;

Menimbang bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, Penggugat tidak mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, sementara petitum Penggugat meminta agar pengadilan menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan lahan yang menjadi objek sengketa adalah sah milik dari Penggugat, dimana dalam hal ini Penggugat meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat sudah seharusnya Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari pun ditarik sebagai pihak sesuai dengan pengaturan pada SEMA Nomor 10 Tahun 2010 Rumusan Hukum Kamar Perdata Angka 1 Huruf d Poin 1, sehingga dengan tidak ditariknya Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang bahwa dengan dinyatakan gugatan Penggugat adalah gugatan kurang pihak, maka gugatannya dinyatakan tidak dapat diterima. Hal demikian juga dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 447 K/Sip/1976 tanggal 20 Oktober 1976 menyatakan bahwa "Gugatan yang tidak sempurna menurut Ketentuan Hukum Acara karena adanya kekeliruan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)";

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal, oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga materi pokok perkara tidak akan dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan RBg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.260.000,00 (satu juta dua ratus enam puluh ribu rupiah);

Halaman 10 dari 11 Putusan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Jumat tanggal 2 Mei 2025, oleh kami, Arya Putra Negara Kutawaringin, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Wahyu Bintoro, S.H. dan Hans Prayugotama S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan pada hari Senin tanggal 5 Mei 2025 dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Mujirun, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa dari Penggugat dan Kuasa dari Tergugat serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wahyu Bintoro, S.H.

Arya Putra Negara Kutawaringin, S.H.,M.H.

Hans Prayugotama S.H.

Panitera Pengganti,

Mujirun, S.H.

## Rincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. Biaya ATK	: Rp. 75.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp. 115.000,00
4. Biaya PNPB Panggilan	: Rp. 10.000,00
5. Biaya PS	: Rp.1.000.000,00
6. Biaya PNPB PS	: Rp. 10.000,00
7. Meterai Putusan	: Rp. 10.000,00
4. Redaksi Putusan	: Rp. 10.000,00
Jumlah	: Rp.1.260.000,00

(Satu juta dua ratus enam puluh ribu rupiah)